

PERFORMANCE IMMO

INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF

SIMULATION FINANCIÈRE IMMEUBLE de VIHERS (ANGERS / MAINE & LOIRE)



SITUATION PATRIMONIALE

Situation de famille	2 parts - Mariés / PACS
Revenus annuels	35 000 €
Imposition	2 187 €
Tranche Marginale d'Imposition	14%

PROJET IMMOBILIER

Prix de vente du bien - net vendeur	90 000 €	Dispositif fiscal	Régime commun
Frais d'agence, honoraires de recherche...	5 800 €	Surface habitable	130 m ²
Estimation des travaux de rénovation	25 000 €	Prix moyen de vente au m ²	692 € /m ²
Revalorisation annuelle du prix du bien	2%	Prix du projet au m ²	1010 € /m ²
Frais de notaire	7 390 €		

MONTANT TOTAL DU PROJET**131 312 €**

FINANCEMENT DU PROJET

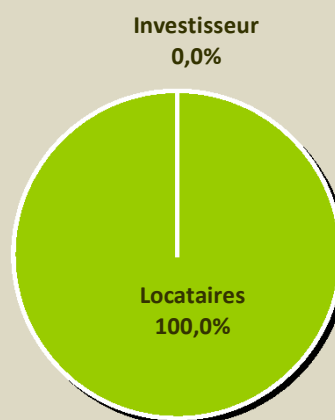
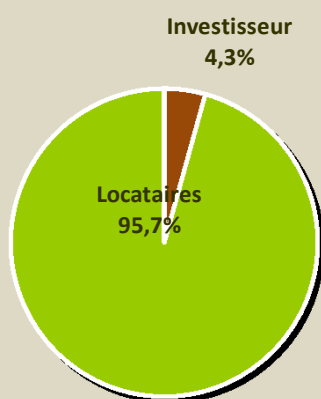
Apport personnel	5 000 €	Type de garantie bancaire	Hypothèque
Taux d'emprunt (hors assurance ADI)	2,50%	Estimation frais de garantie	3 122 €
Type de crédit	Amortissable	Adossement In Fine (Capital nanti)	
Durée d'emprunt	20 ans	Capital à constituer	
Montant total de l'emprunt	120 512 €	Apport mensuel en In Fine	

MONTANT TOTAL DES MENSUALITES**684 € /mois**

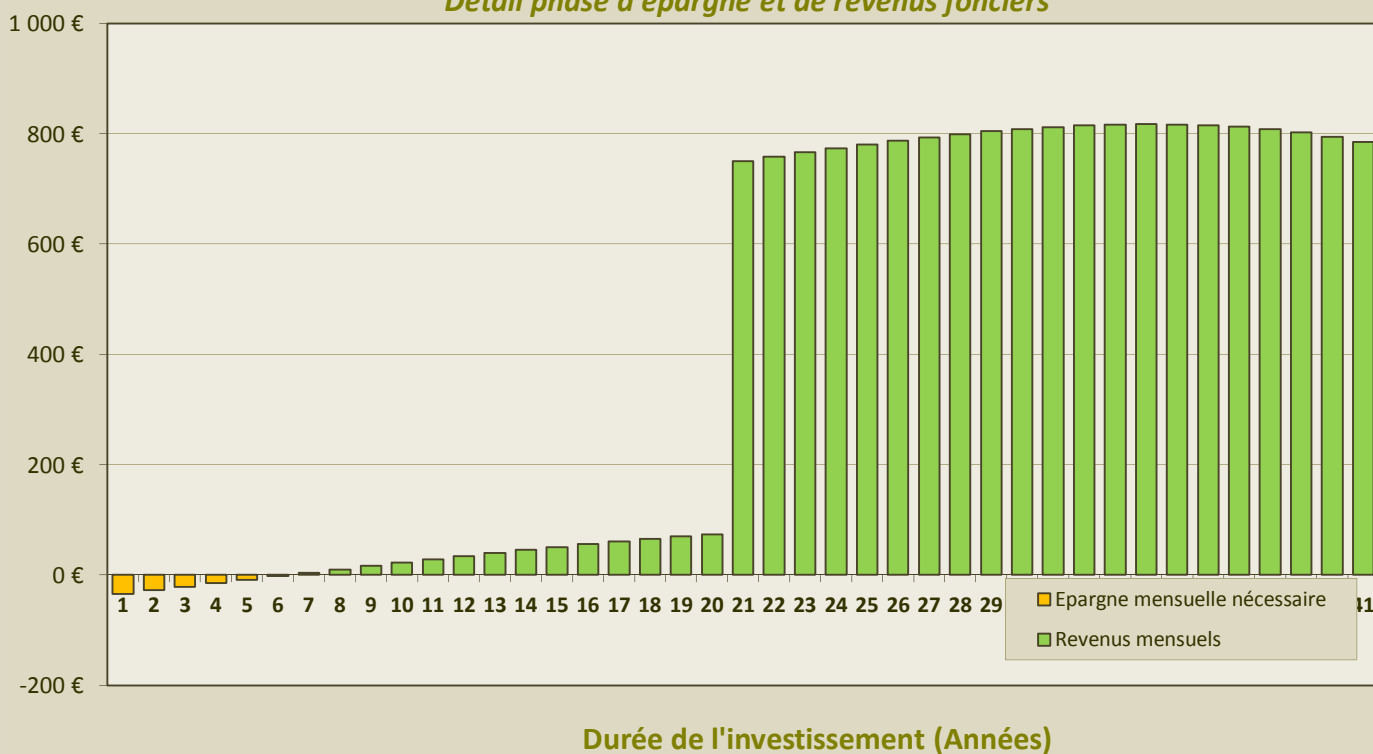
CASH-FLOW

Taxe foncière annuelle	700 €	Taux de vacances moyen (2 à 10%)	4,00%
Revalorisation annuelle taxe foncière	5,00%	Revalorisation annuelle des loyers	2,00%
Frais de gestion locative (% TTC)	6,00%		
Garanties impayés, dégradation (% Loyers)	3,00%	TOTAL LOYERS BRUTS MENSUELS	960 € /mois
Assurance annuelle des murs	160 €		
Charges annuelles de copropriété		RENDEMENT BRUT	8,77%
Autres frais annuels		RENDEMENT NET DE CHARGES	7,33%
Total annuel des frais de copro & charges	160 €	RENDEMENT NET APRES IMPÔTS	5,96%
CHARGES LOCATIVES MENSUELLES	158 € /mois	AUTOFINANCEMENT NET	OUI
		AUTOFINANCEMENT NET NET	NON

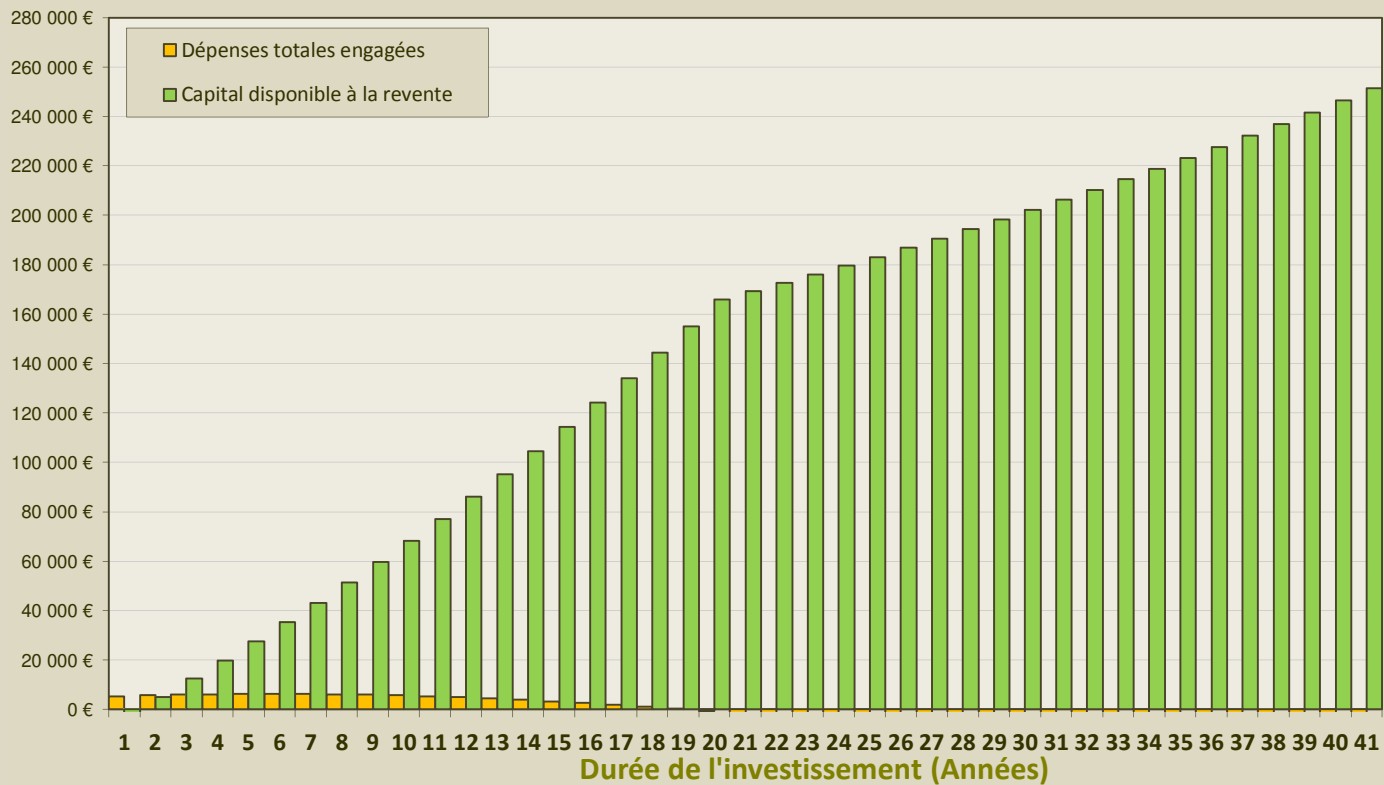
REVENUS MENSUELS NETS DE CHARGES**802 € /mois**

BILAN N°1 (COURT TERME)Durée de simulation N°1 **10 ans****BENEFICE NET A LA REVENTE**Disponible en cas de revente (10 ans) **68 320 €**Bénéfice net de l'opération **62 633 €****Bénéfice net moyen annuel 6 263 €****BILAN N°2 (LONG TERME)**Durée de simulation N°2 **41 ans****BENEFICE NET A LA REVENTE**Disponible en cas de revente (41 ans) **251 385 €**Bénéfice net de l'opération **452 528 €****Bénéfice net moyen annuel 11 037 €****EFFORT D'EPARGNE/REVENU**Effort d'épargne mensuel maximum **34 € /mois**Effort d'épargne mensuel moyen **06 € /mois****EFFORT D'EPARGNE/REVENU DE**Effort d'épargne mensuel maximum **34 € /mois**Gain mensuel moyen sur la période **419 € /mois****T.R.I. sur 10 ans 29,4%****T.R.I. sur 41 ans 15,0%****EFFORTS**

Qui paye votre investissement ?

GRAPHIQUES**Détail phase d'épargne et de revenus fonciers**

GRAPHIQUES (SUITE)

Détail Capital disponible et dépenses engagées*Détail du bénéfice net de l'investissement*