

# Investissement locatif

## Appartement Lyon

### RÉCAPITULATIF

#### Acquisition

Prix d'achat	200 000 €
Travaux	0 €
Mobilier	0 €
Frais de notaire estimés	15 568 €

Investissement total

**215 568 €**

#### Loyer

Loyer	750 €
Charges	90 €
Loyer charges comprises	840 €
Taux d'occupation	100%

Recettes annuelles

**10 080 €**

#### Indicateurs

Rendement brut

**4,18%**

Rendement net

**0,42%**

Rendement net-net

**0,54%**

VAN (3%)

**16 623 €**

TRI

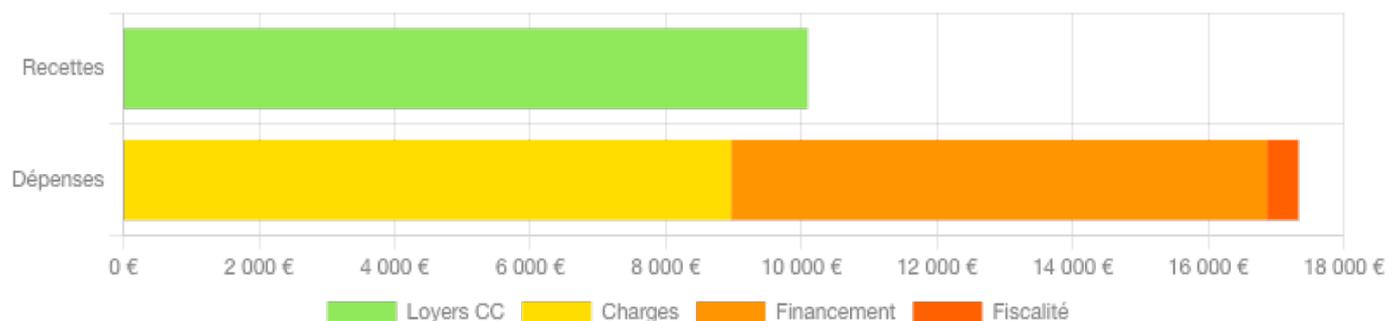
**4,07%**

Cash-flow

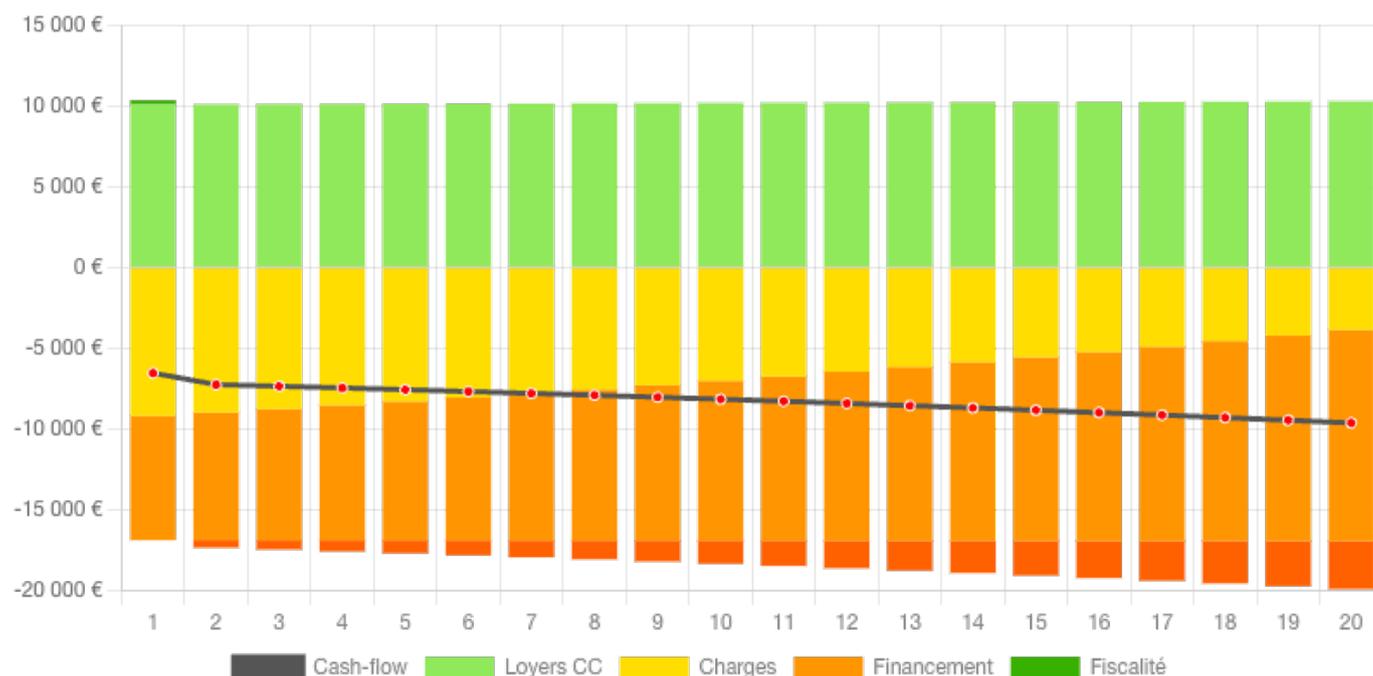
**-603 €**

### CASH-FLOW

#### Recettes et dépenses annuelles



## Évolution annuelle

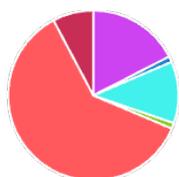


## Tableau annuel

Année	Recettes	Dépenses	Cash-flow	Cash-flow cumulé
1	10 336 €	31 863 €	-21 527 €	-21 527 €
2	10 090 €	17 331 €	-7 241 €	-28 768 €
3	10 100 €	17 443 €	-7 343 €	-36 111 €
4	10 110 €	17 558 €	-7 448 €	-43 559 €
5	10 120 €	17 676 €	-7 556 €	-51 115 €
6	10 131 €	17 798 €	-7 667 €	-58 782 €
7	10 141 €	17 922 €	-7 781 €	-66 564 €
8	10 151 €	18 050 €	-7 899 €	-74 463 €
9	10 161 €	18 181 €	-8 020 €	-82 483 €
10	10 171 €	18 316 €	-8 145 €	-90 628 €
11	10 181 €	18 455 €	-8 273 €	-98 902 €
12	10 191 €	18 597 €	-8 406 €	-107 307 €
13	10 202 €	18 743 €	-8 542 €	-115 849 €
14	10 212 €	18 893 €	-8 682 €	-124 531 €
15	10 222 €	19 048 €	-8 826 €	-133 356 €
16	10 232 €	19 206 €	-8 974 €	-142 330 €
17	10 242 €	19 369 €	-9 126 €	-151 456 €
18	10 253 €	19 536 €	-9 283 €	-160 739 €
19	10 263 €	19 708 €	-9 445 €	-170 184 €
20	290 273 €	24 995 €	265 278 €	95 094 €

## CHARGES

### Répartition



### Détail des charges

Taxe foncière	1 600 €
Charges copro, entretien	100 €
Charges locatives	1 080 €
Assurance PNO	100 €
Intérêts d'emprunt	5 588 €
Assurance emprunteur	711 €

Total des charges

**9 179 €**

## FINANCEMENT

### Paramètres

Montant à financer	215 568 €
Apport	15 000 €
Frais de dossier	500 €
Frais de garantie	2 000 €

Capital emprunté

**203 068 €**

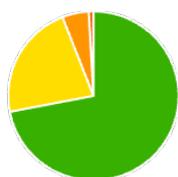
### Chiffres-clés

Durée (en années)	20 ans
Taux d'intérêt	2,80%
Taux d'assurance	0,35%
Remboursement	Amortissable
Date de fin	nov. 2043
Nombre de mensualités	240
Taux de couverture	155%

Mensualité

**1 165 €**

### Répartition des coûts



## Détail des coûts

Coût des intérêts	62 369 €
Coût de l'assurance	14 215 €
Frais	2 500 €

Coût du financement

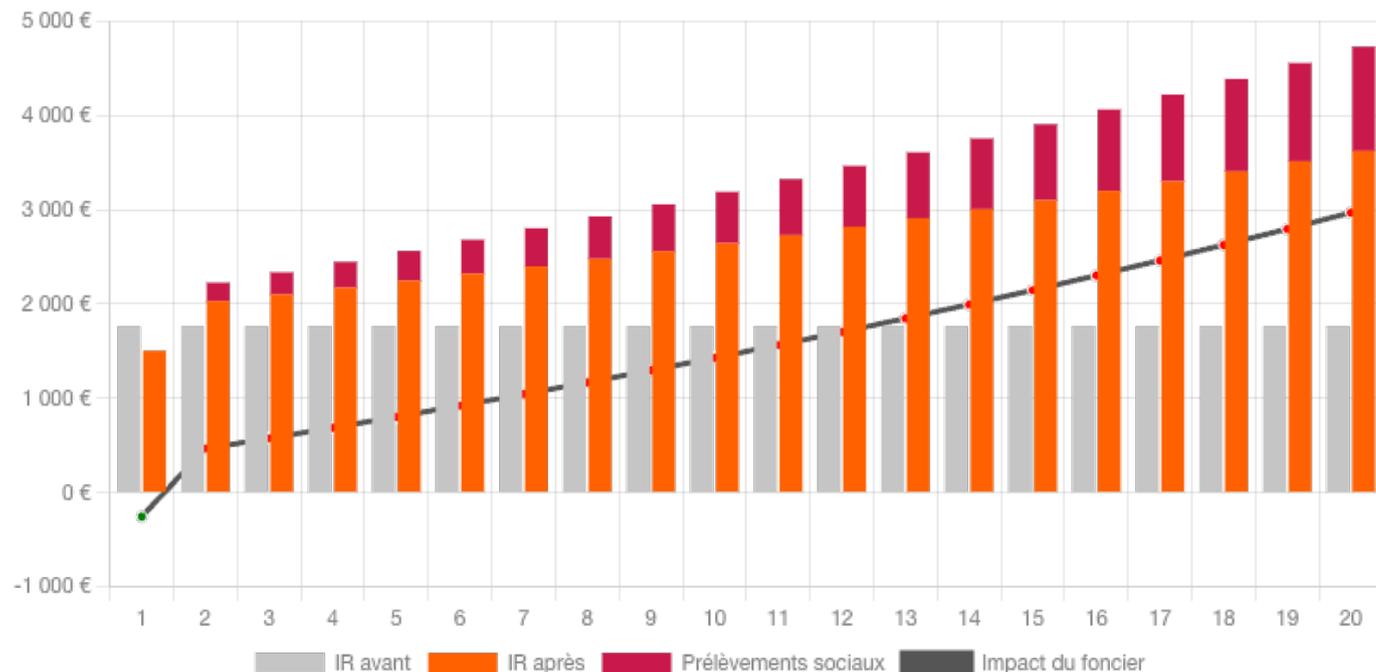
**79 084 €**

## FISCALITÉ

### Résultat foncier

Année	Loyers perçus	Charges d'exploitation	Charges financières	Réserve de déficit	Résultat foncier
1	10 080 €	2 880 €	8 799 €	0 €	-1 599 €
2	10 090 €	2 883 €	6 081 €	0 €	1 127 €
3	10 100 €	2 886 €	5 856 €	0 €	1 358 €
4	10 110 €	2 889 €	5 626 €	0 €	1 596 €
5	10 120 €	2 892 €	5 389 €	0 €	1 840 €
6	10 131 €	2 894 €	5 145 €	0 €	2 091 €
7	10 141 €	2 897 €	4 895 €	0 €	2 349 €
8	10 151 €	2 900 €	4 637 €	0 €	2 614 €
9	10 161 €	2 903 €	4 372 €	0 €	2 886 €
10	10 171 €	2 906 €	4 099 €	0 €	3 166 €
11	10 181 €	2 909 €	3 819 €	0 €	3 453 €
12	10 191 €	2 912 €	3 531 €	0 €	3 749 €
13	10 202 €	2 915 €	3 234 €	0 €	4 053 €
14	10 212 €	2 918 €	2 929 €	0 €	4 365 €
15	10 222 €	2 921 €	2 616 €	0 €	4 686 €
16	10 232 €	2 924 €	2 293 €	0 €	5 015 €
17	10 242 €	2 926 €	1 962 €	0 €	5 354 €
18	10 253 €	2 929 €	1 621 €	0 €	5 702 €
19	10 263 €	2 932 €	1 270 €	0 €	6 060 €
20	10 273 €	2 935 €	910 €	0 €	6 428 €

## Évolution annuelle



## Impôt sur le revenu

Année	Salaires	Foncier	Prélèvements sociaux	Impôt sur le revenu	Total
1	27 000 €	-1 599 €	0 €	1 504 €	1 504 €
2	27 000 €	1 127 €	194 €	2 032 €	2 225 €
3	27 000 €	1 358 €	234 €	2 101 €	2 335 €
4	27 000 €	1 596 €	274 €	2 172 €	2 447 €
5	27 000 €	1 840 €	316 €	2 246 €	2 562 €
6	27 000 €	2 091 €	360 €	2 321 €	2 681 €
7	27 000 €	2 349 €	404 €	2 398 €	2 802 €
8	27 000 €	2 614 €	450 €	2 478 €	2 927 €
9	27 000 €	2 886 €	496 €	2 560 €	3 056 €
10	27 000 €	3 166 €	545 €	2 643 €	3 188 €
11	27 000 €	3 453 €	594 €	2 730 €	3 324 €
12	27 000 €	3 749 €	645 €	2 818 €	3 463 €
13	27 000 €	4 053 €	697 €	2 910 €	3 607 €
14	27 000 €	4 365 €	751 €	3 003 €	3 754 €
15	27 000 €	4 686 €	806 €	3 099 €	3 905 €
16	27 000 €	5 015 €	863 €	3 198 €	4 061 €
17	27 000 €	5 354 €	921 €	3 300 €	4 221 €
18	27 000 €	5 702 €	981 €	3 404 €	4 385 €
19	27 000 €	6 060 €	1 042 €	3 512 €	4 554 €
20	27 000 €	6 428 €	1 106 €	3 622 €	4 728 €

## BILAN

### Revente

Prix de revente	280 000 €
Durée de détention	20 années
Imposition sur la plus-value	-5 111 €
Remboursement anticipé	0 €

Revente
<b>274 889 €</b>

### Récapitulatif

Durée de la simulation	20 ans
Total des loyers encaissés	203 527 €
Cash-flow mensuel moyen	396 €

Enrichissement total
<b>95 094 €</b>