


<http://bit.ly/2KIW9qg>

Rapport d'investissement locatif immobilier

Résumé

Achat d'un appartement de 25m², financé par un emprunt sur 20 ans (472€/mois), au prix FAI de 70 000€ à Reims loué via une agence 500€ par mois et vacant 1 mois tous les 1 an. Les revenus sont déclarés en LMNP réel.

Score Invest™

4/10

[Explications](#)

Indicateurs clefs

Investissement 103 425€

Emprunt 97 937€

Mensualité 471.8€

Rendement net*

2.06%

(*) la 2^{ème} année

Cash-flow*

-286€ /mois

(*) la 2^{ème} année

TRI et VAN*

-0.75% / -4 930€

(*) revente auto à 10 ans

Enrichissement à terme

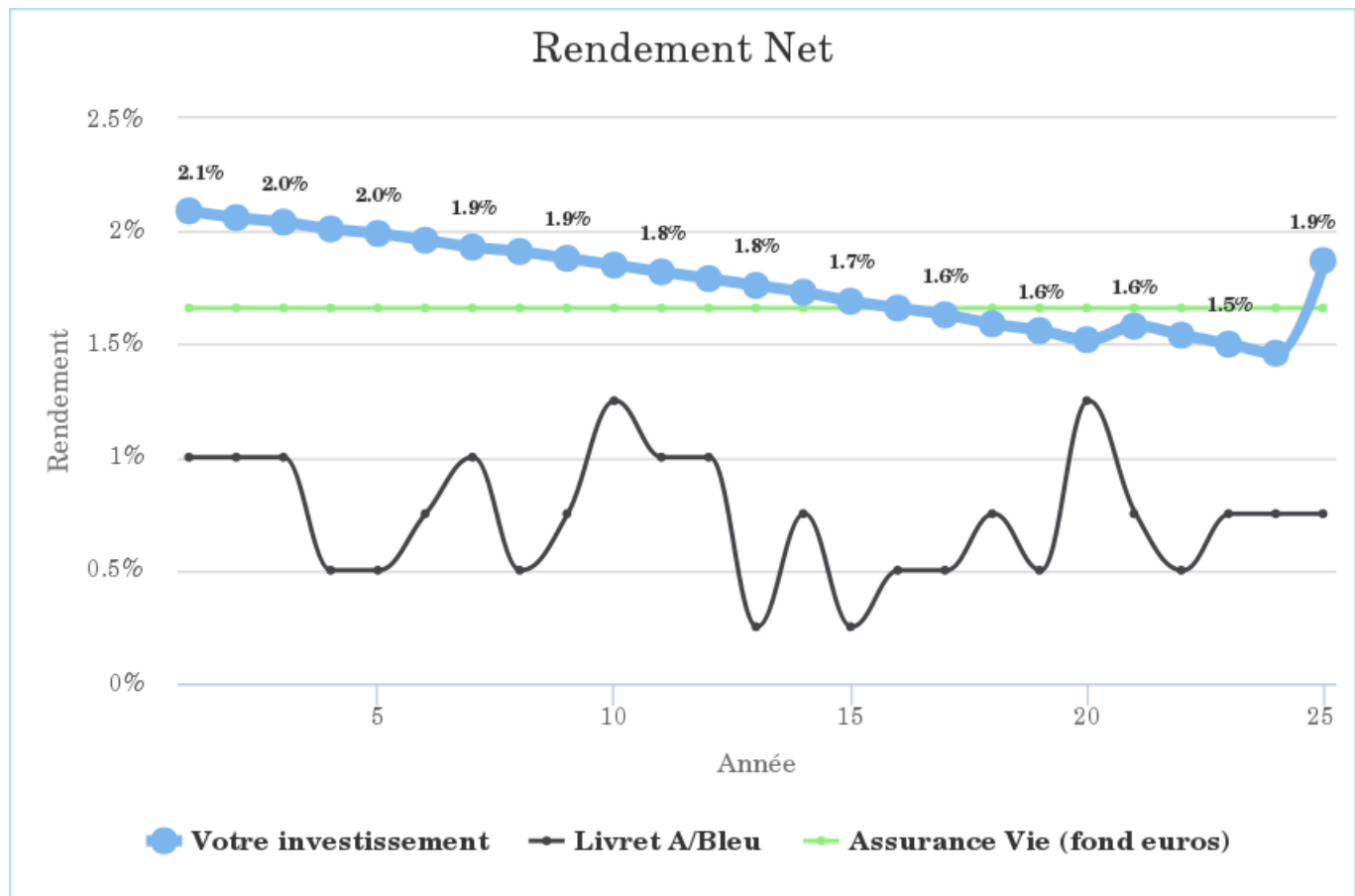
Scénario à 10 ans

-1 511€

En revendant dans 10 ans à 95 898€
net vendeur

vs. Assurance vie

5 270€

En plaçant l'argent à 2% net
pendant 10 ans

Impôt revenus

Impôt sur les revenus



Le calcul tient compte des nouvelles tranches d'imposition 2017.

Le tableau qui suit résume votre imposition. Il est donné à titre indicatif et est utilisé dans les calculs pour s'approcher au plus près de la réalité.

Les situations moins communes ne sont pas prises en compte (abattements spéciaux, etc.). Pour une estimation plus précise, utilisez les simulateurs officiels de de l'administration fiscale.

En couple ? Non	Parts fiscales 1	Enfants 0
---------------------------	----------------------------	---------------------

An	Revenus des salaires (- Abattements Frais Pro)	Résultat foncier (imposable)	Déficits imputés sur revenus F: fonciers G: globaux	Revenus nets imposables (CEHR)	Taux marginal	Réduc. CGA	Impôt sur le revenu net	Part de l'impôt due au foncier BIC	Prél. sociaux	Impôt total à payer
1	40 000€ (-4 000€)	0€		36 000€	30%		5 002€	0€	0€	5 002€
2	40 200€ (-4 020€)	0€		36 180€	30%		5 056€	0€	0€	5 056€
3	40 401€ (-4 040€)	0€		36 361€	30%		5 110€	0€	0€	5 110€
4	40 603€ (-4 060€)	0€		36 543€	30%		5 165€	0€	0€	5 165€
5	40 806€ (-4 081€)	0€		36 725€	30%		5 220€	0€	0€	5 220€
6	41 010€ (-4 101€)	0€		36 909€	30%		5 275€	0€	0€	5 275€
7	41 215€ (-4 122€)	0€	F: -14€	37 094€	30%		5 330€	0€	0€	5 330€
8	41 421€ (-4 142€)	0€	F: -47€	37 279€	30%		5 386€	0€	0€	5 386€
9	41 628€ (-4 163€)	0€	F: -79€	37 465€	30%		5 442€	0€	0€	5 442€
10	41 836€ (-4 184€)	0€	F: -112€	37 653€	30%		5 498€	0€	0€	5 498€
11	42 046€ (-4 205€)	0€	F: -144€	37 841€	30%		5 554€	0€	0€	5 554€
12	42 256€ (-4 226€)	0€		38 030€	30%		5 611€	0€	0€	5 611€
13	42 467€ (-4 247€)	0€		38 220€	30%		5 668€	0€	0€	5 668€
14	42 679€ (-4 268€)	0€		38 412€	30%		5 725€	0€	0€	5 725€
15	42 893€ (-4 289€)	0€		38 604€	30%		5 783€	0€	0€	5 783€
16	43 107€ (-4 311€)	0€		38 797€	30%		5 841€	0€	0€	5 841€
17	43 323€ (-4 332€)	0€		38 991€	30%		5 899€	0€	0€	5 899€

An	Revenus des salaires (- Abattements Frais Pro)	Résultat foncier (imposable)	Déficits imputés sur revenus F: fonciers G: globaux	Revenus nets imposables (CEHR)	Taux marginal	Réduc. CGA	Impôt sur le revenu net	Part de l'impôt due au foncier BIC	Prél. sociaux	Impôt total à payer
18	43 539€ (-4 354€)	0€		39 186€	30%		5 958€	0€	0€	5 958€
19	43 757€ (-4 376€)	0€		39 381€	30%		6 016€	0€	0€	6 016€
20	43 976€ (-4 398€)	0€		39 578€	30%		6 076€	0€	0€	6 076€
21	44 196€ (-4 420€)	0€		39 776€	30%		6 135€	0€	0€	6 135€
22	44 417€ (-4 442€)	0€		39 975€	30%		6 195€	0€	0€	6 195€
23	44 639€ (-4 464€)	0€		40 175€	30%		6 254€	0€	0€	6 254€
24	44 862€ (-4 486€)	0€		40 376€	30%		6 315€	0€	0€	6 315€
25	45 086€ (-4 509€)	0€		40 578€	30%		6 375€	0€	0€	6 375€

Investissement

Bien Ancien

Prix FAI: 70 000€
(2 800€ du m²)

Comparaison au marché dans cette ville: Reims

Bas	Moyen	Haut	Votre prix
43 317€	54 146€	64 975€	70 000€

Investissement total

Net Vendeur 64 815€

Frais Agence 5 185€

Travaux Renovation 22 000€

Mobilier 4 000€

Frais de Notaire (9%) 5 937€

Frais de Dossier (emprunt) 200€

Frais crédit logement (emprunt) 1 288€

103 425€

Crédit Amortissable

Capital à emprunter

97 937€

Taux 1.3% (TEG **1.66%**)^{beta}

Frais bancaires

1 488€

Apport

4 000€

Mensualité

471.8€ (240 mois)

dont assurance 8.16€ /mois

Coût du prêt

15 294€ (16%)

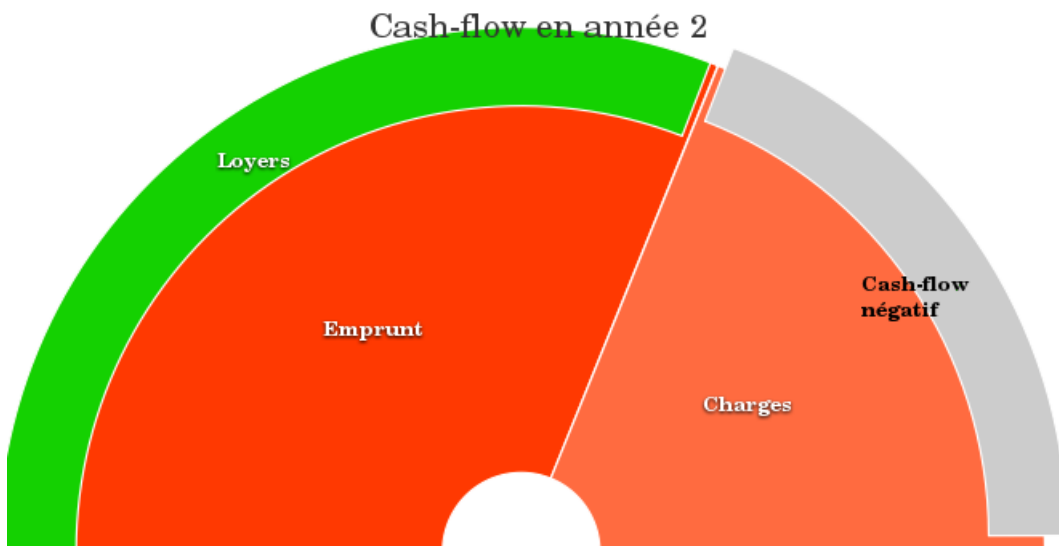
dont intérêts 13 336€ (14%)

Cash-flow

Détail du Cash-Flow courant



Cette étude présente le coût ramené au mois de l'investissement en prenant en compte les charges et les impôts courants uniquement (Cash-flow courant).



Cash flow mensuel courant* (1 ^{ère} année)	1 ^{ère} année	2 ^{ème} année
Loyer (avec correction de vacance)	458.33€	458.79€
Mensualité d'emprunt (sans assurance)	-463.64€	-463.64€
Charges non-récup. courantes	-278.33€	-280.87€
Impôt Prél. sociaux	0€	0€
Total	0€	0€
	-283.63€	-285.68€

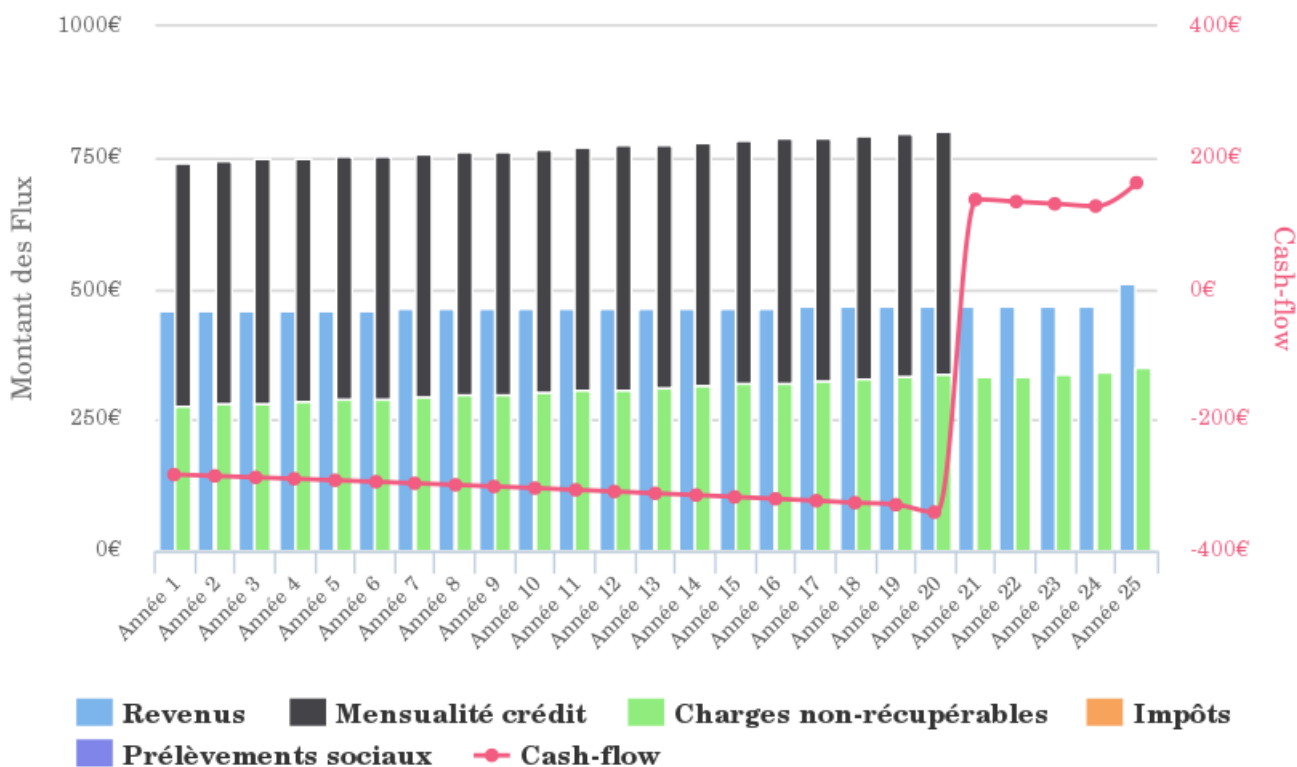
(*) Il s'agit de ce que vous allez payer (ou gagner) ramené au mois. Lorsque le chiffre est positif, on parle d'"auto-financement". Ce cash flow ne prend pas en compte les éventuels frais d'emprunt et l'apport faits en 1^{ère} année.

Détails des charges non-récupérables courantes mensualisées *

Taxe foncière	-41.71€
CFE	-20.83€
CGA	-12.5€
Comptable	-33.33€
Assurance emprunt	-8.16€
Gestion locative (TTC)	-38.54€
Frais relocation	0€
Assurance loyers impayés (TTC)	0€
Charges fixes non recup.	-108.8€
Travaux imprévus	-8.5€
Assurance PNO	-8.5€
Autres frais gestion (poste)	0€
Total	-280.87€

(*) Ce calcul se base sur la 2^{ème} année afin d'être en ligne avec le calcul du cash-flow en année 2.

Etude du cash-flow courant mensualisé



Cash-flow annuels complets et comparaison (scénarios de revente)



La colonne "Si Cash-flow placé à 2%" permet de simuler le même effort financier mais sur un placement sûr à 2%. Veuillez consulter le guide et particulièrement les sections [Cash-flow](#) et [TRI](#) pour mieux comprendre la signification de ce tableau.

Année	Cash Flow complet (scenario revente auto)	Si le Cash-flow négatif était plutôt placé à 2% net	
		Solde	Intérêts
1	-8 892€	9 069€	178€
2	-3 428€	12 747€	250€
3	-3 454€	16 526€	324€
4	-3 480€	20 406€	400€
5	-3 507€	24 392€	478€
6	-3 534€	28 485€	559€
7	-3 563€	32 689€	641€
8	-3 591€	37 006€	726€
9	-3 621€	41 440€	813€
10	35 560€	45 992€	902€
	Valeur à terme 95 898€	45 992€	
	Enrichissement -1 511€	5 270€	
	TRI -0.75%	2.39%	
	VAN -4 930€		

Cash-flow annuels complets sur toute la durée (sans revente auto)



Voilà le tableau de cash flow sur toute la durée en supposant que le bien n'est pas revendu.

Année	Revenus	Annuité emprunt	Cash Flow	Cash Flow cumulés	Cash Flow actualisés
1	5 500€	-5 662€	Invest: -5 488€ -3 404€	-3 404€	Invest: -5 488€ -3 337€
2	5 506€	-5 662€	-3 428€	-6 832€	-3 295€
3	5 511€	-5 662€	-3 454€	-10 286€	-3 255€
4	5 517€	-5 662€	-3 480€	-13 766€	-3 215€
5	5 522€	-5 662€	-3 507€	-17 273€	-3 177€
6	5 528€	-5 662€	-3 534€	-20 808€	-3 138€
7	5 533€	-5 662€	-3 563€	-24 371€	-3 102€
8	5 539€	-5 662€	-3 591€	-27 962€	-3 065€
9	5 544€	-5 662€	-3 621€	-31 584€	-3 030€
10	5 550€	-5 662€	-3 651€	-35 235€	-2 995€
11	5 555€	-5 662€	-3 682€	-38 917€	-2 962€
12	5 561€	-5 662€	-3 713€	-42 630€	-2 928€
13	5 566€	-5 662€	-3 746€	-46 377€	-2 896€
14	5 572€	-5 662€	-3 779€	-50 155€	-2 864€
15	5 578€	-5 662€	-3 812€	-53 967€	-2 832€
16	5 583€	-5 662€	-3 847€	-57 814€	-2 802€

Année	Revenus	Annuité emprunt	Cash Flow	Cash Flow cumulés	Cash Flow actualisés
17	5 589€	-5 662€	-3 882€	-61 696€	-2 772€
18	5 594€	-5 662€	-3 918€	-65 614€	-2 744€
19	5 600€	-5 662€	-3 955€	-69 569€	-2 715€
20	5 605€	-5 662€	-4 091€	-73 660€	-2 753€
21	5 611€	0€	1 630€	-72 030€	1 076€
22	5 617€	0€	1 591€	-70 439€	1 029€
23	5 622€	0€	1 551€	-68 888€	983€
24	5 628€	0€	1 510€	-67 378€	939€
25	6 146€	0€	1 937€	-65 441€	1 181€

Revente

Impôt sur la plus-value

En indiquant une année et un prix de revente du bien immobilier dans les options avancées du formulaire, cette section vous présentera le calcul de l'impôt sur la plus-value immobilière (nouveau barème au 1er Septembre 2013).

Vous avez accès à cette fonctionnalité en tant que membre premium.

Rendement locatif

Rendement brut

5.8%

Obtenez cet indicateur directement sur les annonces des sites seloger, leboncoin et pap.

[En savoir plus](#)

Rendement avec vacances

5.32%

Vacance: 1 mois/ 1an



Ce taux reprend le taux brut mais cette fois la vacance locative est prise en compte. Les périodes sans locataire rongent votre rendement.

Rendement net de charges

Année 1 **2.09%**

Année 2 **2.06%**

Année 3 **2.04%**



Afin de calculer le rendement le plus proche de la réalité, il faut y inclure les impôts et les prélèvements sociaux. C'est l'objet du tableau détaillé donné ci-dessous.

[Discuter de ces chiffres avec un Expert](#)

An	Recettes	Intérêts d'emprunt	Charges	Amortiss.	Déficit/Bénéfice foncier	Revenus fonciers imposables	Prél. sociaux	Impôt BIC	Cash flow courant (version complète revente auto 10 ans)	Rendement
1	5 500€	-1 248€	-10 765€	8 231€	-14 743€	0€	0€	0€	-3 404€ (-8 892€)	2.09%
8 231€ d'amortissements sont reportables sur les résultats futurs (s'ils sont positifs) sans limite de temps. -6 512€ des charges sont reportables sur les revenus fonciers de même nature (si positifs) pendant les 10 années qui suivent.										
2	5 506€	-1 191€	-3 371€	8 231€	-7 286€	0€	0€	0€	-3 428€	2.06%
-7 286€ d'amortissements sont reportables sur les résultats futurs (s'ils sont positifs) sans limite de temps.										
3	5 511€	-1 134€	-3 402€	8 231€	-7 255€	0€	0€	0€	-3 454€	2.04%
-7 255€ d'amortissements sont reportables sur les résultats futurs (s'ils sont positifs) sans limite de temps.										
4	5 517€	-1 076€	-3 433€	8 231€	-7 223€	0€	0€	0€	-3 480€	2.01%
-7 223€ d'amortissements sont reportables sur les résultats futurs (s'ils sont positifs) sans limite de temps.										
5	5 522€	-1 017€	-3 466€	8 231€	-7 192€	0€	0€	0€	-3 507€	1.99%
-7 192€ d'amortissements sont reportables sur les résultats futurs (s'ils sont positifs) sans limite de temps.										

[Discuter de ces chiffres avec un Expert](#)

An	Recettes	Intérêts d'emprunt	Charges	Amortiss.	Déficit/Bénéfice foncier	Revenus fonciers imposables	Prél. sociaux	Impôt BIC	Cash flow courant (version complète revente auto 10 ans)	Rendement
6	5 528€	-958€	-3 499€	8 231€	-7 159€	0€	0€	0€	-3 534€	1.96%
<i>-7 159€ d'amortissements sont reportables sur les résultats futurs (s'ils sont positifs) sans limite de temps.</i>										
7	5 533€	-898€	-3 532€	1 089€	14€	0€	0€	0€	-3 563€	1.93%
<i>-14€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i>										
8	5 539€	-837€	-3 567€	1 089€	47€	0€	0€	0€	-3 591€	1.91%
<i>-47€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i>										
9	5 544€	-775€	-3 602€	1 089€	79€	0€	0€	0€	-3 621€	1.88%
<i>-79€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i>										
10	5 550€	-712€	-3 637€	1 089€	112€	0€	0€	0€	-3 651€ (35 560€)	1.85%
<i>-112€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i>										
11	5 555€	-649€	-3 674€	1 089€	144€	0€	0€	0€	-3 682€	1.82%
<i>-144€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i>										
12	5 561€	-584€	-3 711€	1 089€	177€	0€	0€	0€	-3 713€	1.79%
<i>6 116€ de déficits de charges passés sont perdus car ils ont plus de 10 ans. -177€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
13	5 566€	-519€	-3 749€	1 089€	209€	0€	0€	0€	-3 746€	1.76%
<i>-209€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
14	5 572€	-453€	-3 787€	1 089€	243€	0€	0€	0€	-3 779€	1.73%
<i>-243€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
15	5 578€	-386€	-3 826€	1 089€	276€	0€	0€	0€	-3 812€	1.69%
<i>-276€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
16	5 583€	-319€	-3 866€	1 089€	309€	0€	0€	0€	-3 847€	1.66%
<i>-309€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
17	5 589€	-250€	-3 907€	1 089€	343€	0€	0€	0€	-3 882€	1.63%
<i>-343€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
18	5 594€	-181€	-3 949€	1 089€	376€	0€	0€	0€	-3 918€	1.59%
<i>-376€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
19	5 600€	-110€	-3 991€	1 089€	410€	0€	0€	0€	-3 955€	1.56%
<i>-410€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										

[Discuter de ces chiffres avec un Expert](#)

An	Recettes	Intérêts d'emprunt	Charges	Amortiss.	Déficit/Bénéfice foncier	Revenus fonciers imposables	Prél. sociaux	Impôt BIC	Cash flow courant (version complète revente auto 10 ans)	Rendement
20	5 605€	-39€	-4 034€	1 089€	443€	0€	0€	0€	-4 091€	1.52%
<i>-443€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
21	5 611€	0€	-3 981€	1 089€	541€	0€	0€	0€	1 630€	1.58%
<i>-541€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
22	5 617€	0€	-4 026€	1 089€	503€	0€	0€	0€	1 591€	1.54%
<i>-503€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
23	5 622€	0€	-4 071€	1 089€	462€	0€	0€	0€	1 551€	1.5%
<i>-462€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
24	5 628€	0€	-4 118€	1 089€	421€	0€	0€	0€	1 510€	1.46%
<i>-421€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
25	6 146€	0€	-4 209€	1 089€	848€	0€	0€	0€	1 937€	1.87%
<i>-848€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										

Rendement patrimonial



Les calculs de rentabilité financière sont plus complets et précis car ils intègrent le paramètre de la revente ainsi que le fait d'acheter à crédit ou non par exemple.

Deux indicateurs sont calculés (Le TRI ou "Taux de Rendement Interne" et la VAN ou "Valeur Actuelle Nette").

Pour faire simple, ils permettent de comparer plusieurs projets immobiliers entre eux ou encore de comparer un projet immobilier à celui d'un produit d'épargne classique comme l'assurance vie. Plus ils sont élevés et plus l'investissement sera dit "rentable".

Veuillez consulter le guide pour en savoir plus sur le [TRI](#) et la [VAN](#).

Par défaut (auto) ils sont calculés en prenant en compte une revente au bout de 10 ans au prix net vendeur d'achat (auquel s'ajoutent les éventuels travaux) majoré de 1% par an (dans ce cas précis 95 898€).

Pour le calculer pour votre propre scénario, il faut indiquer une année et un prix de revente dans les options avancées du formulaire (les valeurs s'afficheront alors ici).

Taux de Rendement Interne

TRI (auto)*

-0.75%

(*) *Le taux de rendement interne calculé automatiquement sur 10 ans.*

Valeur Actuelle Nette

VAN (auto)*

-4 930€

(*) *La valeur actuelle nette calculé automatiquement sur 10 ans en comparant à un placement classique d'épargne sans risque de 2% par an.*

Quel est le meilleur régime

Quel est le meilleur régime?

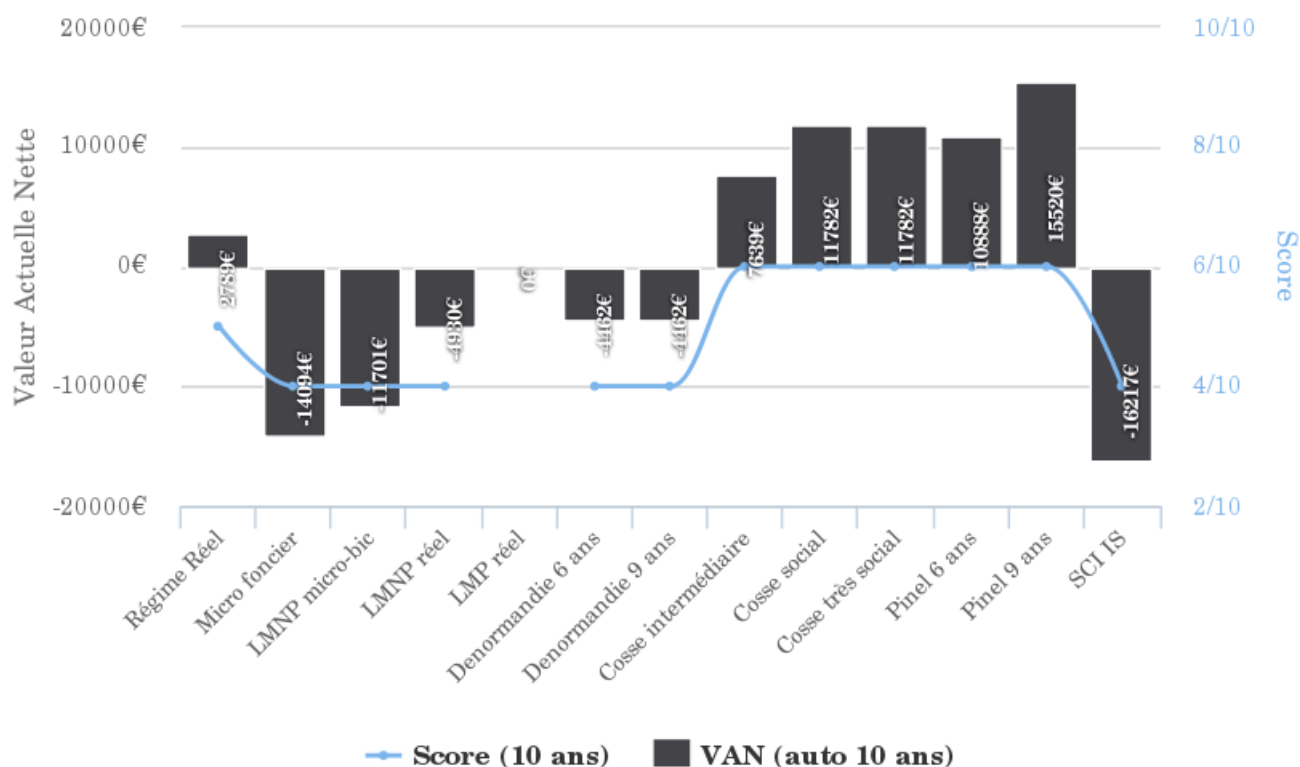
Vous avez choisi le régime LMNP réel.

Meilleur régime (calcul auto)

Pinel 9 ans

Revente à 10 ans

Meilleur régime par VAN et Score (auto)



Régime	Prix FAI	Loyer	Scénario auto de revente à 10 ans		Score Invest™ (Revente auto)	Rapport complet
			TRI	VAN		
Régime Réel	70 000€	435€	3.82%	2 789€	5/10	Détails
Micro foncier	70 000€	435€	-5.13%	-14 094€	4/10	Détails
LMNP micro-bic	70 000€	500€	-4.27%	-11 701€	4/10	Détails
LMNP réel	70 000€	500€	-0.75%	-4 930€	4/10	Détails
Denormandie 6 ans	70 000€	435€	-0.44%	-4 462€	4/10	Détails
Denormandie 9 ans	70 000€	435€	-0.44%	-4 462€	4/10	Détails
Cosse intermédiaire	70 000€	435€	6.88%	7 639€	6/10	Détails
Cosse social	70 000€	435€	9.87%	11 782€	6/10	Détails
Cosse très social	70 000€	435€	9.87%	11 782€	6/10	Détails
Pinel 6 ans	87 500€	435€	9.79%	10 888€	6/10	Détails
Pinel 9 ans	87 500€	435€	12.76%	15 520€	6/10	Détails

			Scénario auto de revente à 10 ans			
Régime	Prix FAI	Loyer	TRI	VAN	Score Invest™ (Revente auto)	Rapport complet
SCI IS	70 000€	435€	-8.1%	-16 217€	4/10	Détails

Une estimation du prix est faite automatiquement entre bien neuf ou ancien et le loyer pris en compte est automatiquement plafonné en fonction des règles du régime fiscal et la zone de la ville que vous avez choisie.

Négocier le prix

Prix du marché

Vous trouverez ci-dessous des exemples d'annonces de ventes récentes dans la même ville et pour une surface proche.

Rappel de votre projet: 70 000€ (25 m², 2 800 €/m²)

Type	Prix	Surface	Prix au m ²	Vu le
Appartement	66 000€	23 m ²	2 870 €/m ²	12 juin 2019 »
Appartement	63 000€	26 m ²	2 423 €/m ²	12 juin 2019 »
Appartement	61 000€	27 m ²	2 259 €/m ²	12 juin 2019 »
Appartement	61 000€	22 m ²	2 773 €/m ²	12 juin 2019 »
Appartement	58 000€	22 m ²	2 636 €/m ²	12 juin 2019 »
Appartement	58 000€	21 m ²	2 762 €/m ²	12 juin 2019 »
Appartement	56 000€	21 m ²	2 667 €/m ²	12 juin 2019 »
Appartement	56 000€	20 m ²	2 800 €/m ²	12 juin 2019 »
Appartement	55 000€	23 m ²	2 391 €/m ²	12 juin 2019 »
Appartement	65 000€	25 m ²	2 600 €/m ²	11 juin 2019 »

Quel gain en négociant le prix?

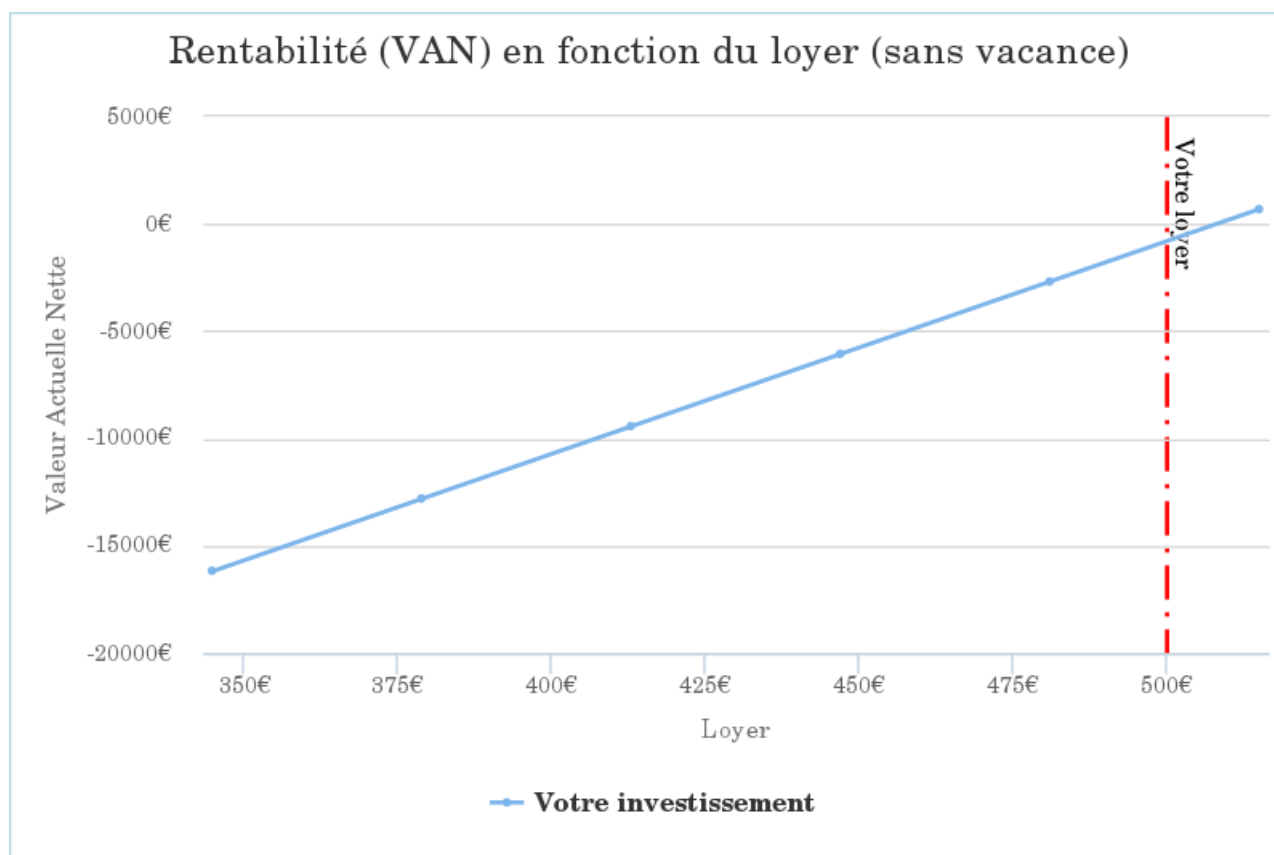
Prix FAI à négocier	Rendement Année 2	Cash-flow Année 2	TRI auto 10 ans	VAN auto 10 ans	Apport	Score Invest™
66 500€ (-5%)	2.13% (+0.07)	-267€ (+16.97)	-0.92% (-0.17)	-5 098.01€ (-168)	3 800€	4/10
63 000€ (-10%)	2.22% (+0.16)	-250€ (+33.96)	-0.69% (+0.06)	-4 465.83€ (+465)	3 600€	4/10
59 500€ (-15%)	2.31% (+0.25)	-233€ (+50.98)	-0.43% (+0.32)	-3 828.83€ (+1 102)	3 400€	4/10
56 000€ (-20%)	2.42% (+0.36)	-216€ (+68)	-0.15% (+0.6)	-3 192.86€ (+1 738)	3 200€	4/10
52 500€ (-25%)	2.53% (+0.47)	-199€ (+85.03)	0.18% (+0.93)	-2 554.94€ (+2 376)	3 000€	5/10

Quel loyer pratiquer?

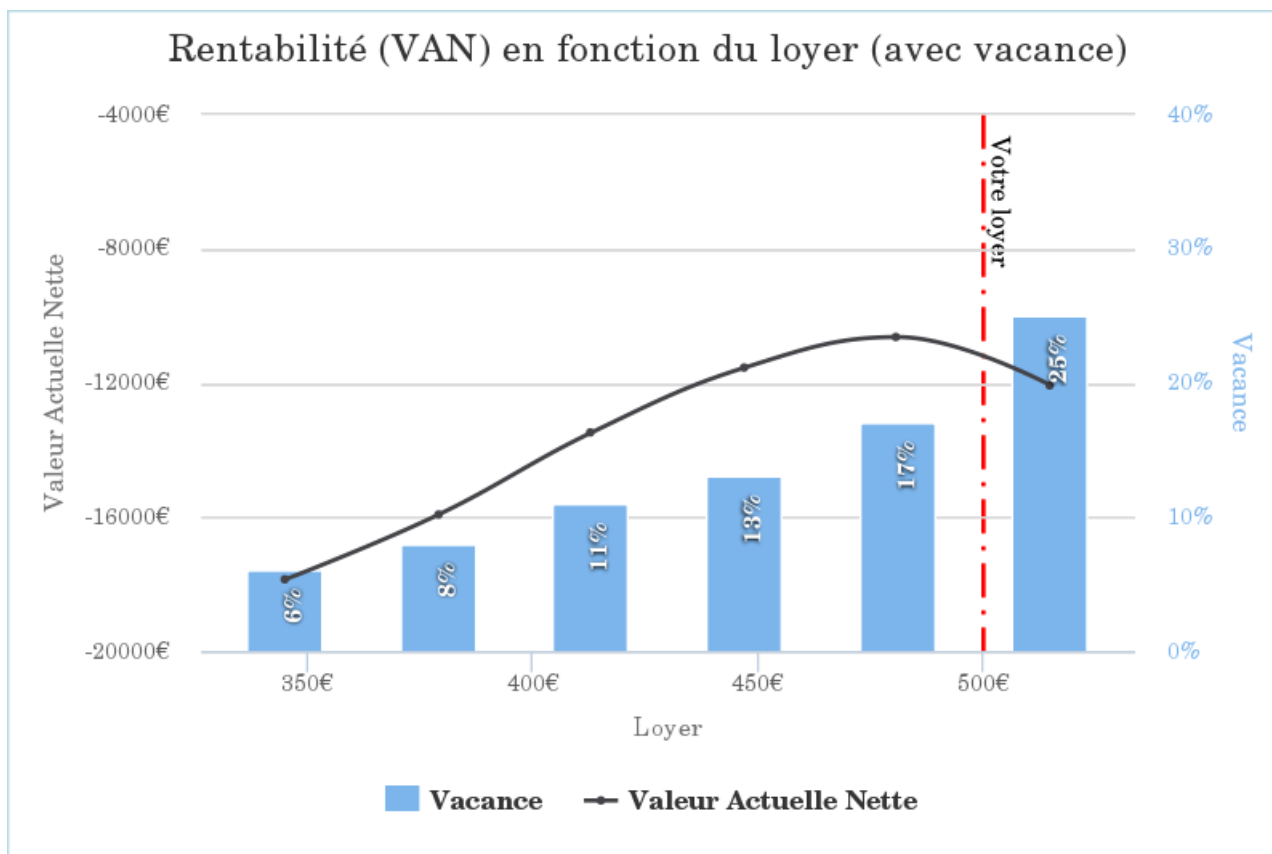
Loyers pratiqués

Vous trouverez ci-dessous des exemples d'annonces de location récentes dans la même ville et pour une surface proche.

Type	Loyer	Surface	Vu le
	430€	28 m ²	10 juin 2019 »
Appartement	440€	30 m ²	10 juin 2019 »
Appartement	420€	20 m ²	10 juin 2019 »
	300€	27 m ²	8 juin 2019 »
Appartement	500€	20 m ²	8 juin 2019 »
Appartement	415€	24 m ²	8 juin 2019 »
Appartement	485€	21 m ²	8 juin 2019 »
Appartement	430€	30 m ²	8 juin 2019 »
Appartement	410€	22 m ²	8 juin 2019 »
Appartement	450€	25 m ²	8 juin 2019 »



Loyer	Cash-flow Année 2	TRI auto 10 ans	VAN auto 10 ans	Score Invest™
345€	-387€	-6.42%	-16 172€	3
379€	-356€	-4.81%	-12 799€	3
413€	-325€	-3.13%	-9 426€	3
447€	-294€	-1.36%	-6 057€	4
481€	-263€	0.5%	-2 684€	4
515€	-232€	2.48%	687€	4

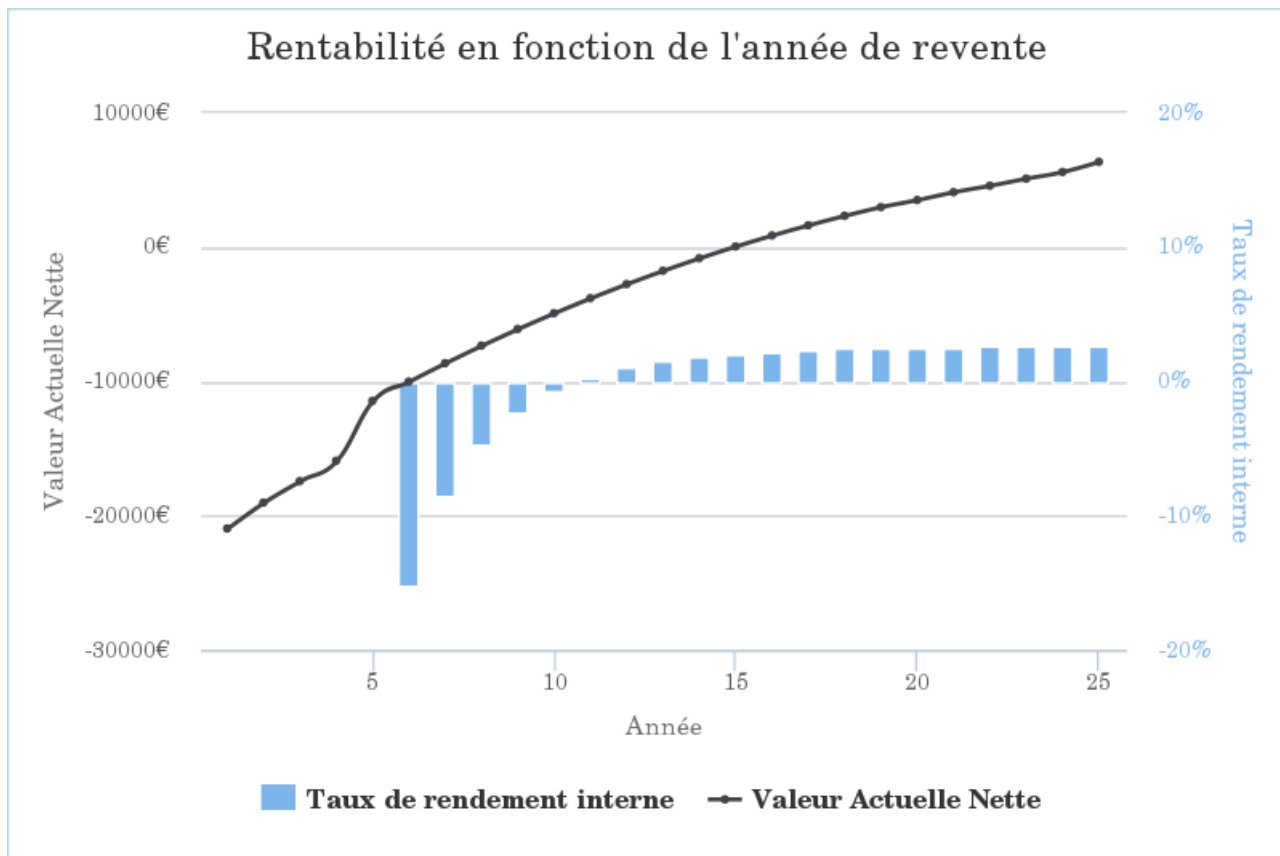


Loyer	Vacance locative	TRI auto 10 ans	VAN auto 10 ans	Score Invest™
345€	2 mois / 3 ans (6%)	-7.24%	-17 865€	3
379€	1 mois / 1 ans (8%)	-6.31%	-15 931€	3
413€	4 mois / 3 ans (11%)	-5.21%	-13 481€	3
447€	3 mois / 2 ans (13%)	-4.28%	-11 546€	4
481€	2 mois / 1 ans (17%)	-3.74%	-10 634€	4
515€	3 mois / 1 ans (25%)	-4.46%	-12 080€	4

Quand revendre?

Ce rapport vous donne le TRI et la VAN pour une hypothèse de revente à chacune des années. Nous prenons pour hypothèse que le prix augmente de 1% par an.

Le TRI est souvent à tort utilisé pour comparer les investissements, ici il faut plutôt tenir compte de la VAN. Plus elle est élevée et plus c'est intéressant de vendre cette année là. Même si la réalité sera différente, si on suppose que le bien va prendre de la valeur de façon régulière, cela permet de voir les années où il vaut mieux attendre et celles où la vente est envisageable.

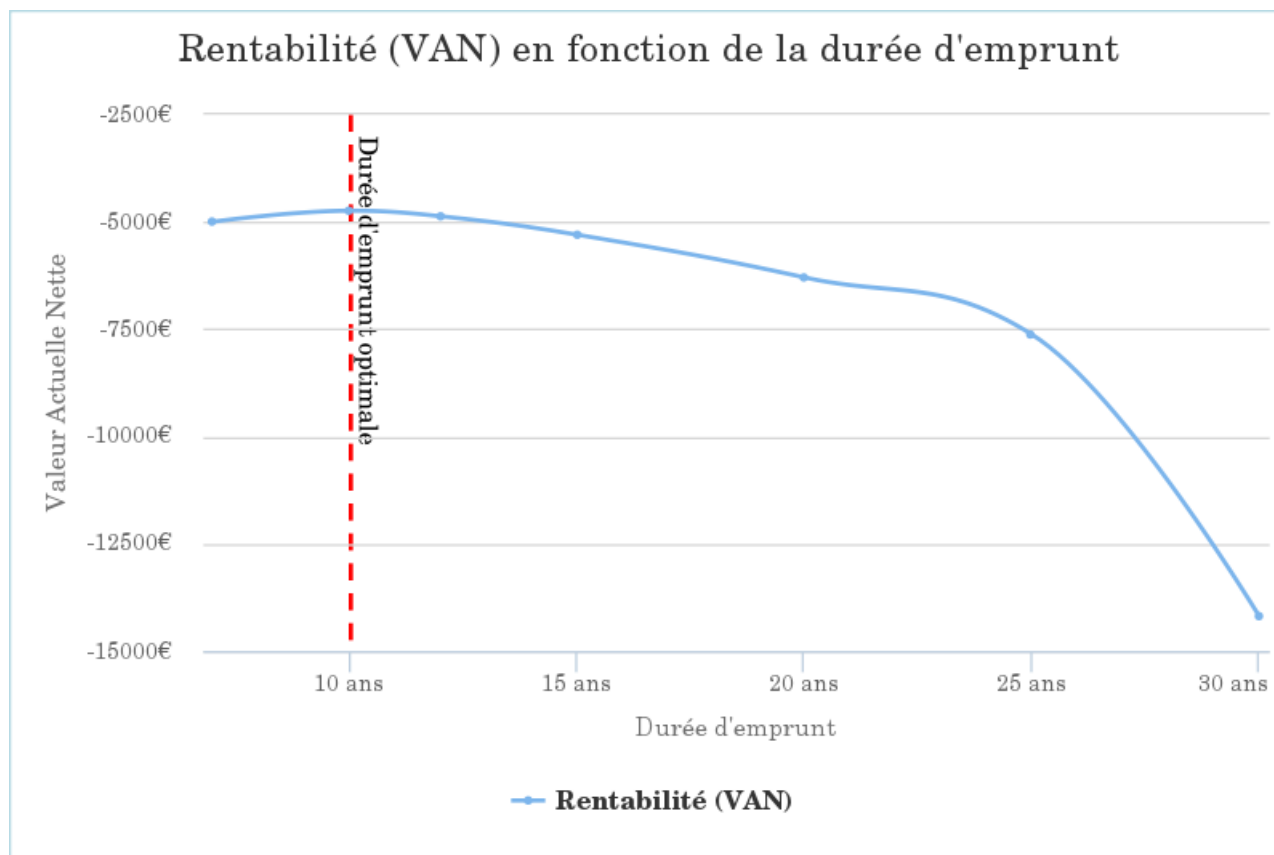


Revente en année	Prix de revente (net vendeur)	TRI	VAN
1	87 683€	-	-20 975€
2	88 560€	-	-19 044€
3	89 445€	-	-17 442€
4	90 340€	-	-15 929€
5	91 243€	-	-11 467€
6	92 156€	-15.27%	-10 028€
7	93 077€	-8.51%	-8 657€
8	94 008€	-4.65%	-7 351€
9	94 948€	-2.28%	-6 109€
10	95 898€	-0.75%	-4 930€
11	96 857€	0.27%	-3 815€
12	97 825€	0.96%	-2 760€
13	98 803€	1.45%	-1 767€
14	99 791€	1.79%	-833€
15	100 789€	2.04%	42€
16	101 797€	2.21%	860€
17	102 815€	2.34%	1 620€

Revente en année	Prix de revente (net vendeur)	TRI	VAN
18	103 843€	2.42%	2 324€
19	104 882€	2.48%	2 973€
20	105 931€	2.51%	3 501€
21	106 990€	2.54%	4 085€
22	108 060€	2.56%	4 568€
23	109 140€	2.57%	5 094€
24	110 232€	2.59%	5 591€
25	111 334€	2.62%	6 347€

Optimiser l'emprunt bancaire

En empruntant sur 10 ans vous feriez un meilleur investissement.



Durée emprunt	Taux d'emprunt	TRI (revente auto 10 ans)	VAN (revente auto 10 ans)	Score Invest™
7 ans	0.75%	1.03%	-4 992€	4
10 ans	1%	0.75%	-4 739€	4
12 ans	1.15%	0.45%	-4 869€	4
15 ans	1.3%	-0.15%	-5 300€	4
20 ans	1.5%	-1.53%	-6 295€	4
25 ans	1.7%	-3.57%	-7 624€	4
30 ans	2.55%	-11.45%	-14 190€	4

Négocier avec la banque

Rien à dire sur l'apport comparé à votre choix actuel.