



Rentabilité Immeuble FORT LOUIS

Base : Prix de vente = 307 000 € FAI

- Loyers annuels : 43 920 €
 - Taxe foncière : 1 320 €
 - Revenus nets = 42 600 €
-

Rentabilité brute :

$(43\,920 / 307\,000) = 14,31 \%$

Rentabilité nette :

$(42\,600 / 307\,000) = 13,88 \%$

cash flow annuel, on part de l'hypothèse d'un financement bancaire.

Hypothèses standards :

- Prix d'achat : **307 000 €**
 - Apport : **0 €** (financement à 100 %)
 - Durée : **20 ans**
 - Taux d'intérêt : **3,5 %** (fixe, assurance incluse)
 - Loyers annuels : **43 920 €**
 - Taxe foncière : **1 320 €**
 - Autres charges non récupérables estimées : **1 500 €**
 - Revenus nets estimés : **$43\,920 - 1\,320 - 1\,500 = 41\,100 \text{ €}$**
-

Mensualité emprunt (307 000 € sur 20 ans à 3,5 %) $\approx 1\,781 \text{ €/mois}$

→ Annuel : **21 372 €**

Cash flow annuel = Revenus nets – Remboursement annuel

→ **$41\,100 - 21\,372 = 19\,728 \text{ €}$**

Cash flow mensuel positif estimé : $\sim 1\,644 \text{ €/mois}$