



ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

F. Hiltbrand & F. Strobino, arch hes-eaug, expert-immobilier epfl, iei.
Rue de la Tannerie 4bis - CH 1227 Carouge
Tél: 022 - 307 88 00 / Fax: 022 - 307 88 09
info@expert-immo.ch / www.expert-immo.ch

Logements		Revenus et dépenses		Variables financières	
Année d'acquisition	2009	Revenu locatif brut	287'628	Taux de rendement requis TRR	7.00%
Nombre de logement	12	Taux de vacance naturel	0.5%	Taux de rendement net à la vente	5.50%
Nombre de pièces	60	Charges courante du propriétaire	35.0%	Taux hypothécaire fixe 10 ans	4.25%
		Environnement		Amortissement des fonds étrangers	2.00%
		Inflation annuelle des revenus	1.5%	Frais d'achat /vente	4.00%
		Inflation annuelle des dépenses	2.0%	Financement	
		Taux d'imposition fortune	0.08%	Fonds propres	25.0%
		Taux d'imposition marginal	40.0%		
		Impôts sur le gain en capital	50.0%		
		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4
Hausse extraordinaires	0	4'307	0	0	0
Travaux extraordinaires	0	0	50'000	0	0

	ACHAT						VENTE
	Année 0 2009	Année 1 2010	Année 2 2011	Année 3 2012	Année 4 2013	Année 5 2014	Année 6 2015
Revenu locatif brut (RLB)		291'940	296'320	305'197	309'780	314'430	319'150
Prix moyen par pièce	4'866	4'939	5'087	5'163	5'241	5'319	
Vacance et mauvaises créances		-1'460	-1'482	-1'526	-1'549	-1'572	-1'596
Revenu locatif effectif (RLE)		290'480	294'838	303'671	308'231	312'858	317'554
Travaux extraordinaires		0	0	-53'060	0	0	0
Hausse extraordinaires		0	4'437	0	0	0	0
Dépenses d'exploitation		-102'179	-104'223	-106'307	-108'433	-110'602	-112'814
en pourcentage de RLE	35.18%	35.35%	35.01%	35.18%	35.35%	35.53%	
Revenu net d'exploitation (RNE)		188'301	190'616	94'304	199'798	202'256	204'740
Frais d'achat, frais de vente	-124'376						-148'902
Intérêts hypothécaires		-99'110	-97'128	-95'185	-93'282	-91'416	-89'588
Flux monétaire après financement	-124'376	89'191	93'488	-881	106'516	110'840	-33'749
Impôts sur le revenu		-35'677	-37'395	0	-42'607	-44'336	0
Impôt sur la fortune		-659	-696	-732	-767	-801	-835
Produit net vente							1'656'768
Impôt sur le gain en capital							-828'384
Flux monétaire net	-901'786	52'856	55'397	-1'613	63'143	65'703	793'800
Fonds étrangers, hypothèques	2'332'000	2'285'360	2'239'653	2'194'860	2'150'963	2'107'943	2'065'784
Fonds propres	777'409	824'049	869'756	914'549	958'447	1'001'466	1'043'625
Flux hors financement	-3'233'786	188'301	190'616	94'304	199'798	202'256	3'778'391

Valeur actualisée nette (VAN) @ TRR	0
Taux de rendement interne (TRI) des fonds propres	2.52%

résultat : prix d'achat conseillé F 3'109'409 arrondi à **F 3'110'000**
Rendement net du capital investi à l'achat 6.01%