**(CONDITIONS EN VIGUEUR A CE JOUR 16 juillet 2020)**

**Exemple de financement (ou refinancement immobilier hypothécaire)**

1. ***Objet :*** immobilier résidentiel (dont refinancement des C/C associés dans SCI)
2. ***Critères du patrimoine immobilier refinancé*** : qualité du patrimoine / qualités locataires et baux / Métropoles régionales : FRANCE – ALLEMAGNE – BELGIQUE – AUTRICHE + étude PAYS suivant demande (1er critère : la capacité à enregistrer une hypothèque dans le pays concerné)
3. ***Montant du crédit déterminé*** après calcul de pondération comprise entre 50 et 70 % de la valeur du bien après expertise
4. ***Destination des sommes prêtées* :**

• Si Rachat de compte courant d’associés dans une SCI : utilisation libre

• Sinon remploi obligatoire à destination d’un objet à caractère initialement résidentiel

1. ***Garantie***: Hypothèque 1er rang EXCLUSIVEMENT, sur le bien, objet du refinancement et/ou sur un autre bien immobilier (avec les mêmes règles de sélection et de calcul que le bien refinancé).
2. ***Forme crédit*** : In FINE / Amortissable
3. ***Durée :* à déterminer** (avec un minimum de 5 ans) ; des demandes de prorogation peuvent être étudiées.

***8- Taux :*** au choix Fixe ou variable

***9-*** ***Possibilité d’inclure dans le financement*** : 100 % des frais (dossier, hypothèque, courtage, expertise,…)

**EXEMPLE**

**Bien (style Haussmannien) à Paris**

**Hypothèse de valorisation après expertise 2 000 000 €**

**OBJECTIF : refinancer ce bien (libre de crédits) pour réinvestir dans une résidence secondaire en Corse – Besoin estimé entre 1 200 000 € et 1 400 000 €.**

**1- CALCUL du MONTANT du CREDIT :**

**1 260 000 € (si prêt in fine)** => (1 260 000 – 10 %) X 70 % **FRAIS INCLUS,**

***donc environ 1 220 000 €, hors frais pour réalisation du projet.***

***OU***

**1 440 000 € (si prêt amortissable)** => (1 260 000 – 10 %) X 80 % **FRAIS INCLUS**,

***donc environ 1 394 000 €, hors frais pour réalisation du projet.***

Sont INCLUS **les différents frais** (dossier, hypothèque, courtage, expertise)

**2- Exemple de CALCUL DES ECHEANCES :**

**Hypothèse Prêt in fine – 8 ans – 1,85 % (taux nominal fixe):**

1 260 000 € : 1 981 € / mois

**Hypothèse Prêt amortissable- 20 ans- 2,10 %- (taux nominal fixe)** :

1 440 000 € : 7 353 € / mois (TAEG : 2,46 %)

**Bien évidemment, la mise en place du financement est soumise à toutes les vérifications habituelles réglementaires obligatoires.**