

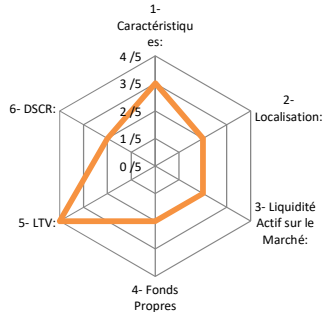
FICHE OPERATION IMMO

(remplir les champs en Bleu:)

0- Synthèse Opération: 2,50 / 5

Commerces	1 708 500 €
0	

Recherche 1:	Fonds Propres
Recherche 2:	Financement Bancaire
Recherche 3:	Associé



1- Sourcing & Origination de l'Opération:

Nom:	VENON
Prénom:	Hugues
Portable:	06 89 95 39 45
Mail:	hvenon@gmail.com
Société / Fonction / Activité:	
Opération Confidentielle:	Oui

Acquisition ht:	1 550 000 €
Frais d'actes ht:	108 500 €
Frais de com ^a ht:	50 000 €
Travaux ht:	- €
Divers ht:	- €
Budget Global:	1 708 500 €

Type d'opération:	Acquisition
Situation Locative:	Occupé
Finalité:	Investissement

Valeur Finale Potentielle:	1 800 000 €
Marge Potentielle:	91 500 €

2- Caractéristique de l'actif:

Catégorie:	Commerces
Année de Construction:	2003
Situation juridique:	Pleine Propriété
Activité Soumise à Autor ^a :	Oui
Commentaires:	

Spécificité:	
Indépendance:	
Etat:	Bon / Rénové
Qualité Const ^a :	Bon
Obsolescence:	
Equipements Annexes:	
Equipements Spécifiques:	

Surface de Plancher:	1 200 m ²	Surface bureaux:	100 m ²
	dont	Surface de vente:	1 100 m ²
	=>	Surface Atelier:	0 m ²
Surface Terrain:	0 m ²	Surface locaux sociaux:	0 m ²
Nbre de Parking:	20	Surface Sous-Sols:	0 m ²

3- Localisation:

Adresse (facultatif si confidentiel):	
Ville:	
CP:	
Département:	
Zone Géographique:	Province
Localisation:	Zone d'Activité Dynamique
Qualité de l'emplacement:	Très Bon

Accès Routiers:	Bon
Dessertes Tps Communs:	Bus
Marché Local à la Revente:	Bon
Commentaires:	

4- Ratios:

Prix Total au m ² :	1 424 €
Norme secteur (indicative)	1 200 €

VL (Valeur Locative = loyers)	155 000 €
VL effective ht par an/m ² :	129 €
VL théorique ht par an/m ² :	125 €

Rendement Brut Opérateur	9,07%
TRI Opération:	11,51%

Taux de Capitalisation:	8%
Taux de Vacance:	0%

Valo Valeur Vénale hors dr:	1 440 000 €	Valo par Cap ^a Loyers:	1 875 000 €
Upside:	268 500 €	Upside:	166 500 €
LTV Brut:	103%	LTV Net D'apport:	93%

Financement:			
Apport:	170 000 €	Remboursement / an:	- 127 234 €
Durée:	12	DSCR:	122%
Taux de Crédit:	1,50%		
In Fine / Option d'Achat:	170 000 €		

Année 0	-	1 538 500 €	DS	CRD
Année 1		155 000 €	- 127 234 €	-1 434 343,27 €
Année 2		156 550 €	- 127 234 €	-1 328 624,18 €
Année 3		158 116 €	- 127 234 €	-1 221 319,32 €
Année 4		159 697 €	- 127 234 €	-1 112 404,87 €
Année 5		161 294 €	- 127 234 €	-1 001 856,71 €
Année 6		162 907 €	- 127 234 €	-889 650,33 €
Année 7		164 536 €	- 127 234 €	-775 760,85 €
Année 8		166 181 €	- 127 234 €	-660 163,04 €
Année 9		167 843 €	- 127 234 €	-542 831,25 €
Année 10		1 987 841 €	- 127 234 €	-423 739,48 €

5- Synthèse & Notation :

Critères ...note finale /5	2,50 /5
1- Caractéristiques:	3 /5
2- Localisation:	2 /5
3- Liquidité Actif sur le Ma	2 /5
4- Fonds Propres Exigés:	2 /5
5- LTV:	4 /5
6- DSCR:	2 /5

0 => Mauvais; 5 => Très bon; 3 => Standard
 1 => Mauvais; 5 => Très bon; 3 => Standard
 2 => Mauvais; 5 => Très bon; 3 => Standard
 3 => Mauvais; 5 => Très bon; 3 => Standard
 0/5 pour 100%; 5/5 si <0%; 3/5 si >40%
 3/5 pour 100%; 5/5 si <60%; 0/5 si >130%
 3/5 pour 100%; 0/5 si <80%; 5/5 si >130%

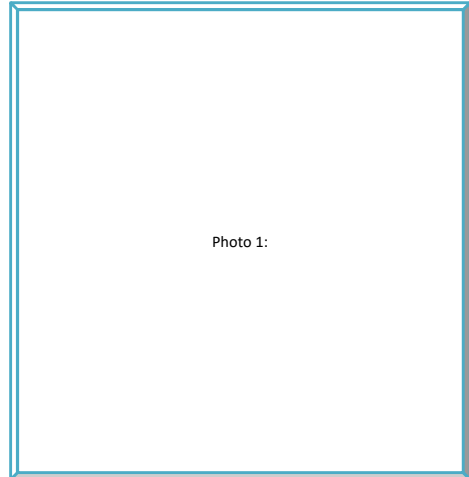


Photo 1:

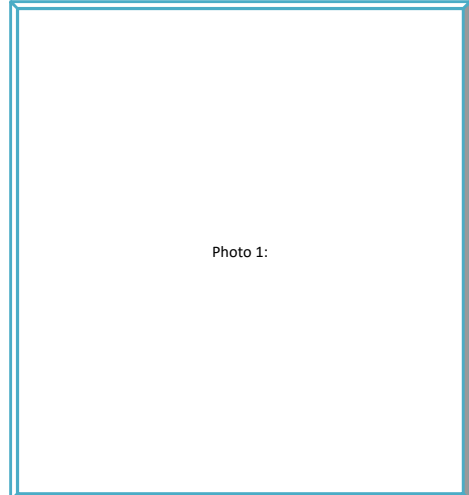


Photo 1:

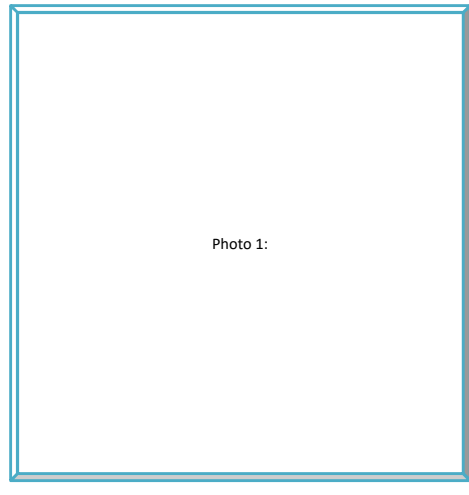


Photo 1:

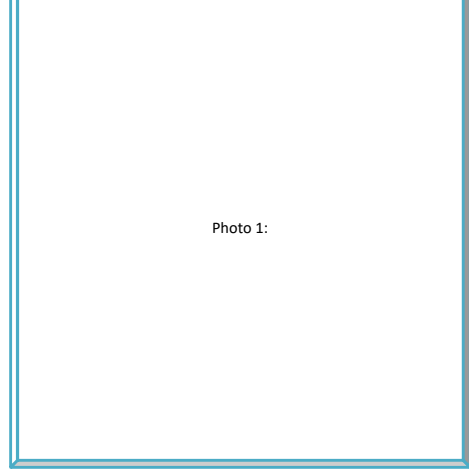


Photo 1: