

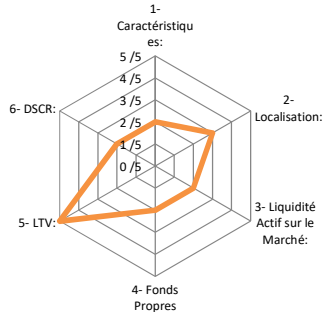
FICHE OPERATION IMMO

(remplir les champs en Bleu:)

0- Synthèse Opération: 2,67 / 5

Commerces	2 072 000 €
Secteur: Confidentiel	Revenus loc 160.000€

Recherche 1:	Fonds Propres
Recherche 2:	Financement Bancaire
Recherche 3:	Financière Construction / Travaux



1- Sourcing & Origination de l'Opération:

Nom:	VENON
Prénom:	Hugues
Portable:	0689953945
Mail:	hugues.venon@ca-lf.com
Société / Fonction / Activité:	
Opération Confidentielle:	Oui

Acquisition ht:	1 850 000 €
Frais d'actes ht:	129 500 €
Frais de com ^a ht:	92 500 €
Travaux ht:	- €
Divers ht:	- €
Budget Global:	2 072 000 €

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

Valeur Finale Potentielle:	1 200 000 €
Marge Potentielle:	- 872 000 €

2- Caractéristique de l'actif:

Catégorie:	Commerces
Année de Construction:	2003
Situation juridique:	Pleine Propriété
Activité Soumise à Autor ^a :	Non
<u>Commentaires:</u>	
Acquisition d'un local commercial loué sur 12 ans à une enseigne de fitness	

Spécificité:	Non spécifique
Indépendance:	Totalement indépendant
Etat:	Bon / Rénové
Qualité Const ^a :	Bon
Obsolescence:	Faible
Equipements Annexes:	Non
Equipements Spécifiques:	Non

Surface de Plancher:	1 300 m ²	Surface bureaux:	0 m ²
	dont	Surface de vente:	1 300 m ²
	=>	Surface Atelier:	0 m ²
Surface Terrain:	0 m ²	Surface locaux sociaux:	0 m ²
Nbre de Parking:	1	Surface Sous-Sols:	0 m ²

3- Localisation:

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

Accès Routiers:	Bon
Dessertes Tps Communs:	Bus
Marché Local à la Revente:	Bon
<u>Commentaires:</u>	
Zone commerciale n°1 sur le département	

4- Ratios:

Prix Total au m ² :	1 594 €
Norme secteur (indicative)	1 100 €

VL (Valeur Locative = loyers)	160 000 €
VL effective ht par an/m ² :	123 €
VL théorique ht par an/m ² :	110 €

Rendement Brut Opérateur	7,72%
TRI Opération:	5,96%

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

Valo Valeur Vénale hd :	1 430 000 €	Valo par Cap ^a Loyers:	1 787 500 €
Upside:	- 642 000 €	Upside:	- 284 500 €
LTV Brut:	129%	LTV Net D'apport:	123%

Financement:			
Apport:	100 000 €	Remboursement / an:	- 146 893 €
Durée:	15	DSCR:	109%
Taux de Crédit:	2%		
In Fine / Option d'Achat:	- €		

Année 0	-	1 972 000 €	DS	CRD
Année 1		160 000 €	- 146 893 €	-1 854 687,37 €
Année 2		161 600 €	- 146 893 €	-1 735 615,05 €
Année 3		163 216 €	- 146 893 €	-1 614 756,65 €
Année 4		164 848 €	- 146 893 €	-1 492 085,37 €
Année 5		166 497 €	- 146 893 €	-1 367 574,03 €
Année 6		168 162 €	- 146 893 €	-1 241 195,01 €
Année 7		169 843 €	- 146 893 €	-1 112 920,30 €
Année 8		171 542 €	- 146 893 €	-982 721,48 €
Année 9		173 257 €	- 146 893 €	-850 569,67 €
Année 10		1 500 536 €	- 146 893 €	-716 435,59 €

5- Synthèse & Notation :

Critères ...note finale /5	2,67 / 5
1- Caractéristiques:	2 / 5
2- Localisation:	3 / 5
3- Liquidité Actif sur le Mar	2 / 5
4- Fonds Propres Exigés:	2 / 5
5- LTV:	5 / 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%

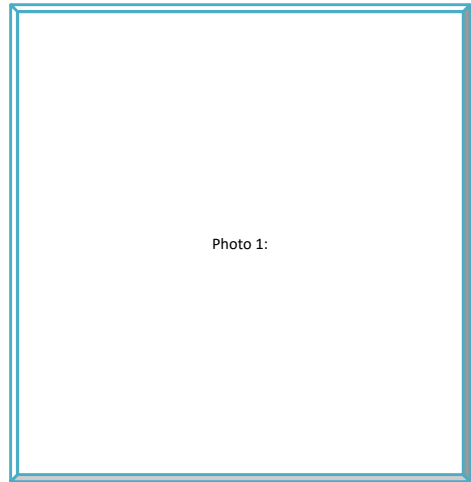


Photo 1:

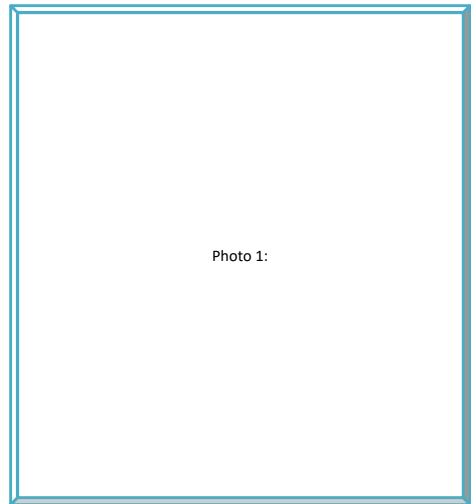


Photo 1:

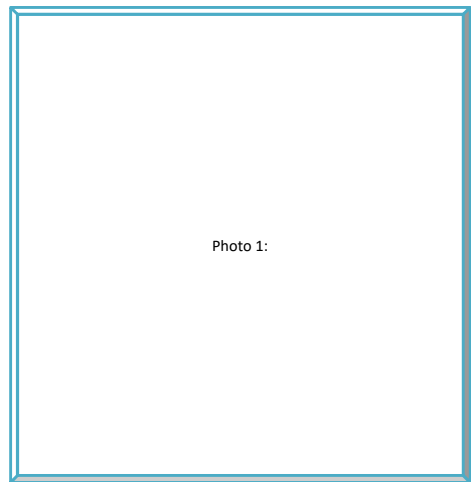


Photo 1:

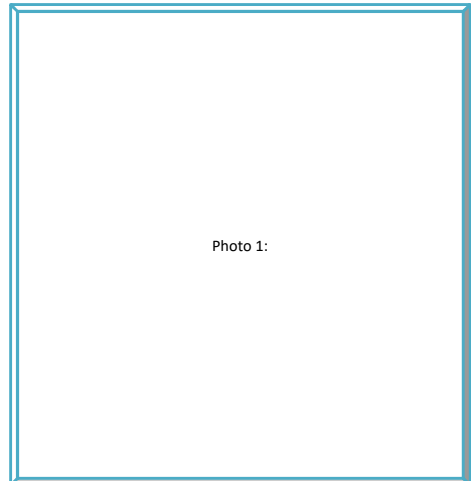


Photo 1: