

TEST

*****	Nom du Dossier	TEST VBA
	Adresse de l'immeuble	
	Code Postal - Ville	

LOCATION	surface	prix loc m2	bilan	PRIX	PRIX/M2	Financement acquisition + prêt travaux
LOC EVENEMENTIEL	1 742 m²	360 €	acquisition traite notaire comission + honoraire assetproperty travaux taux financier	9 500 000 € 570 000 € 1 010 496 € 513 813 € 1 433 866 €	5 454 € 327 € 580 € 295 € 823 €	2020 Financement: 70% 6 650 000 € taux d'inflation 1,00% financement: 90% 462 432 € durée 10 taux d'inflation à 5 ans 1,00% exit: 2030 Taux In line 2,80% In line 60% 4 267 459 € Amortissable 40% 2 844 973 €
Loyer Total année 5		626 512 €	RENT/PRIX REVENT	13 028 176 €	7 480 €	Taux Amortissa 3,0% Durée de prêt 3ré d'amortissen 2

Total		Y2019	Y2020	Y2021	Y2022	Y2023	Y2024	Y2025	Y2026	Y2027	Y2028	Y2029	Y2030
6045802	Loyer Annuel (HT HC)		475 711	475 711	475 711	475 711	475 711	596 105	602 066	608 087	614 168	620 309	626 512
7255217	% d'évolution		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
462432	Financement mis en place	7 255 217 €											
462432	financement travaux	462 432											
13763451	Revenus Nets d'Exploit	7 255 217 €	462 432 €	475 711	475 711	475 711	475 711	596 105	602 066	608 087	614 168	620 309	626 512
9500000	Prix d'acquisition Hors Droits	9 500 000 €											
570000	6,00% Droits de denr. et émol. Not	570 000 €											
285000	3,00% Honoraires d'Agents	285 000 €											
423206	7,00% Honoraires d'Asset Management		33 300 €	33 300 €	33 300 €	33 300 €	33 300 €	41 727 €	42 145 €	42 566 €	42 992 €	43 422 €	43 856 €
302290	5,00% Honoraires de Property		23 786 €	23 786 €	23 786 €	23 786 €	23 786 €	29 805 €	30 103 €	30 404 €	30 708 €	31 015 €	31 326 €
513813	Frais d'audit et juridique		513 813 €										
	Capex - Dépenses d'investissement-Travaux												
	Coût Complet d'Investissement												
	Frais de Mise en Place												
	1,00% Crédit (notaire, avocats,...)												
	amortissement capital		250 463 €	256 477 €	262 671 €	269 051 €	275 623 €	282 391 €	289 354 €	296 516 €	303 876 €	311 435 €	317 487 €
1433866	3,00% intérêts amortissable		46 349 €	49 335 €	52 441 €	55 671 €	59 033 €	62 532 €	66 169 €	69 946 €	73 867 €	77 936 €	82 158 €
	2,80% Interets in line		119 489 €	119 489 €	119 489 €	119 489 €	119 489 €	119 489 €	119 489 €	119 489 €	119 489 €	119 489 €	119 489 €
4267455	Service de la dette		405 301 €	405 301 €	405 301 €	405 301 €	405 301 €	405 301 €	405 301 €	405 301 €	405 301 €	405 301 €	405 301 €
-11379858	remb in fine												#####
12530247	total depenses	-10 355 000 €	-919 114 €	348 215 €	-462 396 €	-462 396 €	-462 396 €	-462 396 €	-476 833 €	-477 549 €	-478 271 €	-479 001 €	-479 738 €
7194	Prix de Vente												#####
14913840	5,00% Taux de Capitalisation prix m2												7 194 €
	Free Cash Flow d'expli	(€3 099 783)	-456 682 €	823 926 €	13 325 €	13 325 €	13 325 €	13 325 €	119 272 €	124 517 €	129 816 €	135 167 €	140 571 €
	Free Cash Flow Cumul	-3 099 783	-3 556 465	-2 732 539	-2 719 214	-2 705 889	-2 692 564	-2 679 239	-2 559 967	-2 435 450	-2 305 635	-2 170 468	-2 029 896
			16,56%										14 913 840

