TEST

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

LOCATION	**surface**	**prix loc m2**	**bilan**	**PRIX**	**PRIX/M2**
LOC EVENEMENTIEL	1 742 m²	418 €	acxquisition	9 500 000 €	5 454 €
			frais notaire	570 000 €	327 €
			commision + honoraire assetproperty	2 232 787 €	1 282 €
			travaux	513 813 €	295 €
			frais financier	3 226 199 €	1 852 €
		LOYER ANNEE 1	**PRIX DE REVIENT**	**16 042 799 €**	9 211 €
Loyer Total année 5		**727 361 €**	REND / PRIX REVIENT	4,53%	

Financement acquisistion + prêt travaux				
acquisiton y	2020			
Financements	70%	6 650 000 €	taux d'inflation	1,00%
financementtr	90%	462 432 €		
durée	25		taux d'inflation à 5 ans	1,00%
exity	2045		DSCR	DSCR
Taux in fine	2,80%		Taux Amortissa	3,0%
In fine	60%	4 267 459 €	Durée de prêt	
Amortissable	40%	2 844 973 €	ore d'amortisser	2

Total			**Y2019**	**Y2020**	**Y2021**	**Y2022**	**Y2023**	**Y2024**	**Y2025**	**Y2026**	**Y2027**	**Y2028**	**Y2029**	**Y2030**	**Y2031**	**Y2032**	**Y2033**	**Y2034**	**Y2035**	**Y2036**	**Y2037**	**Y2038**	**Y2039**	**Y2040**	**Y2041**	**Y2042**	**Y2043**	**Y2044**	**Y2045**
16231555		**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	632 777	639 105	########	651 951	658 471	665 055	671 706	678 423	685 207	692 059	698 980	705 970	713 029	720 160	727 361
		% d'évolution		*1,00%*	*1,00%*	*1,00%*	*1,00%*	*1,00%*	*1,00%*	*1,00%*	*1,00%*	*1,00%*	*1,00%*	*1,00%*	*1,00%*	*1,00%*	*1,00%*	*1,00%*	*1,00%*	*1,00%*	*1,00%*	*1,00%*	*1,00%*	*1,00%*	*1,00%*	*1,00%*	*1,00%*	*1,00%*
7255217		Financement mis en place	7 255 217 €																									
462432		financement travaux		462 432																								
23949204		**Revenus Nets d'Exploit**	**7 255 217 €**	**462 432 €**	**475 711**	**475 711**	**475 711**	**475 711**	**475 711**	**596 105**	**602 066**	**608 087**	**614 168**	**620 309**	**626 512**	**632 777**	**639 105**	**645 496**	**651 951**	**658 471**	**665 055**	**671 706**	**678 423**	**685 207**	**692 059**	**698 980**	**705 970**	**713 030**	**720 160**	**727 361**
9500000		Prix d'acquisition Hors Droits	9 500 000 €																									
570000	6,00%	Droits d'enr. et émol. Not	570 000 €																									
285000	3,00%	Honoraires d'Agents	285 000 €																									
1136209	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 €	44 294 €	44 737 €	45 185 €	45 637 €	46 093 €	46 554 €	47 019 €	47 490 €	47 965 €	48 444 €	48 929 €	49 418 €	49 912 €	50 411 €	50 915 €
811578	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 €	31 639 €	31 955 €	32 275 €	32 598 €	32 924 €	33 253 €	33 585 €	33 921 €	34 260 €	34 603 €	34 949 €	35 298 €	35 651 €	36 008 €	36 368 €
		Frais d'audit et juridique																										
513813		Capex - Dépenses d'Investissement- Travaux		513 813 €																								
		Coût Complet d'Investissement																										
	1,00%	Frais de Mise en Place Crédit (notaire, avocats,…)																										
		amortissement capital		68 855 €	71 980 €	74 140 €	76 365 €	78 656 €	81 015 €	83 446 €	85 949 €	88 528 €	91 183 €	93 919 €	96 737 €	99 639 €	102 628 €	105 707 €	108 878 €	112 144 €	115 508 €	118 974 €	122 543 €	126 219 €	130 006 €	133 906 €	137 923 €	142 061 €	146 323 €	150 712 €
	3,00%	intérêts amortissable		65 849 €	62 724 €	61 093 €	58 869 €	76 578 €	74 218 €	71 788 €	69 285 €	66 709 €	64 059 €	61 333 €	58 497 €	55 599 €	52 636 €	49 527 €	46 356 €	43 090 €	39 725 €	36 259 €	32 691 €	29 014 €	25 228 €	21 328 €	17 311 €	13 173 €	8 911 €	4 521 €
3226199	2,80%	Interets in fine		119 469 €	119 469 €	119 469 €	119 469 €	119 469 €	119 469 €	119 469 €	119 469 €	119 469 €	119 469 €	119 469 €	119 469 €	119 469 €	119 469 €	########	119 469 €	119 469 €	119 469 €	119 469 €	119 469 €	119 469 €	119 469 €	119 469 €	119 469 €	119 469 €	119 469 €	119 469 €
		Service de la dette		274 723 €	274 723 €	274 723 €	274 723 €	274 723 €	274 723 €	274 723 €	274 723 €	274 723 €	274 723 €	274 723 €	274 723 €	274 723 €	274 723 €	########	274 723 €	274 723 €	274 723 €	274 723 €	274 723 €	274 723 €	274 723 €	274 723 €	274 723 €	274 723 €	274 723 €	274 723 €
4267459		remb in fine																										4 267 459 €
-15417204		**total depenses**	**-10 355 000 €**	**-788 536 €**	**217 637 €**	**-331 808 €**	**-331 808 €**	**- 331 808 €**	**- 331 808 €**	**- 346 255 €**	**- 346 970 €**	**- 347 693 €**	**- 348 423 €**	**- 349 160 €**	**- 349 904 €**	**- 350 656 €**	**-351 415 €**	#########	**-352 957 €**	**- 353 739 €**	**- 354 529 €**	**- 355 327 €**	**- 356 133 €**	**- 356 947 €**	**- 357 770 €**	**- 358 600 €**	**- 359 439 €**	**- 360 286 €**	**- 361 142 €**	**3 905 453 €**
14547228		Prix de Vente																										**14 547 228 €**
	5,00%	Taux de Capitalisation																										
8352		prix m2																										8 352 €
23079227		**Free Cash Flow d'exploi**	**(€3 099 783)**	**-326 104 €**	**693 348 €**	**143 903 €**	**143 903 €**	**143 903 €**	**143 903 €**	**249 850 €**	**255 096 €**	**260 394 €**	**265 745 €**	**271 150 €**	**276 608 €**	**282 122 €**	**287 690 €**	########	**298 995 €**	**304 732 €**	**310 526 €**	**316 379 €**	**322 290 €**	**328 260 €**	**334 290 €**	**340 380 €**	**346 531 €**	**352 743 €**	**359 018 €**	**19 180 042 €**
		Free Cash Flow Cumul	**-3 099 783**	**-3 425 887**	**-2 732 539**	**-2 588 636**	**-2 444 733**	**-2 300 829**	**-2 156 926**	**-1 907 076**	**-1 651 981**	**-1 391 587**	**-1 125 842**	**-854 693**	**-578 084**	**-295 963**	**-8 273**	**285 042**	**584 036**	**888 768**	**1 199 294**	**1 515 673**	**1 837 963**	**2 166 223**	**2 500 512**	**2 840 892**	**3 187 423**	**3 540 167**	**3 899 185**	**23 079 227**

	10,76%
	23 079 227