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	360 €	acxquisition	9 500 000 €	5 454 €
			frais notaire	570 000 €	327 €
			commision + honoraire assetproperty	1 010 496 €	580 €
			travaux	513 813 €	295 €
			frais financier	1 433 866 €	823 €
		LOYER ANNEE 5	PRIX DE REVIENT	13 028 176 €	7 480 €
Loyer Total année 5		626 512 €	REND / PRIX REVIENT	4,81%	

Financement acquisistion + prêt travaux				
acquisition y	2020			
Financementa	70%	6 650 000 €	taux d'inflation	1,00%
financementtra	90%	462 432 €		
durée	10		taux d'inflation à 5 ans	1,00%
exity	2030		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 €	bre d'amortisser	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
		%d'évolution		*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											
13763451		**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**
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 €											
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 €
		Frais d'audit et juridique													
		Capex - Dépenses													
513813		d'Investissement- Travaux		513 813 €											
		Coût Compiet d'Investissement													
	1,00%	Frais de Mise en Place Crédit (notaire, avocats,...)													
		amortissement capital		200 463 €	206 477 €	212 671 €	219 051 €	225 623 €	232 391 €	239 363 €	246 544 €	253 940 €	261 558 €	269 405 €	277 487 €
	3,00%	intérêts amortissable		85 349 €	79 335 €	73 141 €	66 761 €	60 189 €	53 421 €	46 449 €	39 268 €	31 872 €	24 254 €	16 407 €	8 325 €
1433866	2,80%	Interets in fine		119 489 €	119 489 €	119 489 €	119 489 €	119 489 €	119 489 €	119 489 €	119 489 €	119 489 €	119 489 €	119 489 €	119 489 €
		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 €	405 301 €
4267459		remb in fine													#########
-11379858		**total depenses**	**-10 355 000 €**	**-919 114 €**	**348 215 €**	**-462 386 €**	**-462 386 €**	**- 462 386 €**	**- 462 386 €**	**- 476 833 €**	**- 477 549 €**	**- 478 271 €**	**- 479 001 €**	**- 479 738 €**	#########
12530247		Prix de Vente													#########
	5,00%	Taux de Capitalisation													
7194		prix m2													7 194 €
14913840		**Free Cash Flow d'expl**	**(€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**	**14 913 840**

	16,56%
	14 913 840