

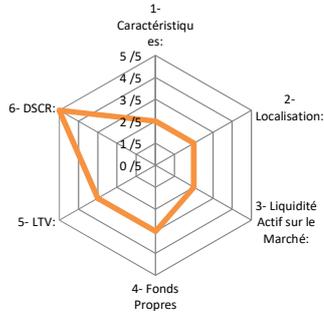
**FICHE OPERATION IMMO**

(remplir les champs en Bleu:)

**0- Synthèse Opération: 2,83 / 5**

Habitation	
Sur demande	420 900 €

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



**1- Sourcing & Origination de l'Opération:**

Nom:	VENON
Prénom:	Hugues
Portable:	06 89 95 39 45
Mail:	<a href="mailto:hvenon@gmail.com">hvenon@gmail.com</a>
Société / Fonction / Activité:	
Opération Confidentielle:	Oui

Acquisition ht:	370 000 €
Frais d'actes ht:	25 900 €
Frais de com <sup>a</sup> ht:	25 000 €
Travaux ht:	- €
Divers ht:	- €
<b>Budget Global:</b>	<b>420 900 €</b>

Type d'opération:	Acquisition
Situation Locative:	Vide
Finalité:	Marchand (Achat/Revente)

Valeur Finale Potentielle:	500 000 €
<b>Marge Potentielle:</b>	<b>79 100 €</b>

**2- Caractéristique de l'actif:**

Catégorie:	Habitation
Année de Construction:	2003
Situation juridique:	Pleine Propriété
Activité Soumise à Autor <sup>a</sup> :	Oui
Commentaires:	

Spécificité:	
Indépendance:	
Etat:	Bon / Rénové
Qualité Const <sup>a</sup> :	Bon
Obsolescence:	
Equipements Annexes:	
Equipements Spécifiques:	

Surface de Plancher:	84 m <sup>2</sup>	Surface bureaux:	0 m <sup>2</sup>
	dont	Surface de vente:	0 m <sup>2</sup>
	=>	Surface Atelier:	0 m <sup>2</sup>
Surface Terrain:	0 m <sup>2</sup>	Surface locaux sociaux:	0 m <sup>2</sup>
Nbre de Parking:	20	Surface Sous-Sols:	0 m <sup>2</sup>

**3- Localisation:**

Adresse (facultatif si confidentiel):	
Ville:	Sur demande
CP:	
Département:	92
Zone Géographique:	Ile de France
Localisation:	Banlieue
Qualité de l'emplacement:	Bon

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

**4- Ratios:**

Prix Total au m <sup>2</sup> :	5 011 €
Norme secteur (indicative)	5 500 €

VL (Valeur Locative = loyers)	16 800 €
VL effective ht par an/m <sup>2</sup> :	200 €
VL théorique ht par an/m <sup>2</sup> :	125 €

Rendement Brut Opérateur	3,99%
TRI Opération:	9,97%

Taux de Capitalisation:	5%
Taux de Vacance:	0%

Valo Valeur Vénale hors dr	462 000 €	Valo par Cap <sup>a</sup> Loyers:	210 000 €
Upside:	41 100 €	Upside:	- 210 900 €
LTV Brut:	125%	LTV Net D'apport:	96%

Financement:			
Apport:	100 000 €	Remboursement / an:	- 17 710 €
Durée:	20	DSCR:	95%
Taux de Crédit:	1,00%		
In Fine / Option d'Achat:	- €		

Année			DS	CRD
Année 0	-	320 900 €		
Année 1		16 800 €	17 710 €	-306 399,39 €
Année 2		16 968 €	17 710 €	-291 753,77 €
Année 3		17 138 €	17 710 €	-276 961,70 €
Année 4		17 309 €	17 710 €	-262 021,71 €
Année 5		17 482 €	17 710 €	-246 932,32 €
Année 6		17 657 €	17 710 €	-231 692,03 €
Année 7		17 834 €	17 710 €	-216 299,34 €
Année 8		18 012 €	17 710 €	-200 752,72 €
Année 9		18 192 €	17 710 €	-185 050,64 €
Année 10		570 685 €	17 710 €	-169 191,54 €

**5- Synthèse & Notation :**

<b>Critères ...note finale /5</b>	<b>2,83 /5</b>
1- Caractéristiques:	2 /5
2- Localisation:	2 /5
3- Liquidité Actif sur le Ma	2 /5
4- Fonds Propres Exigés:	3 /5
5- LTV:	3 /5
6- DSCR:	5 /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%

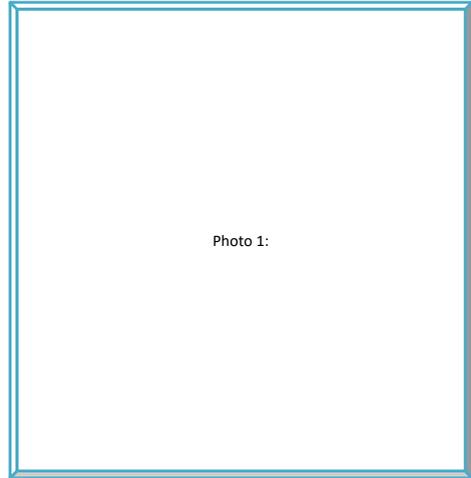


Photo 1:

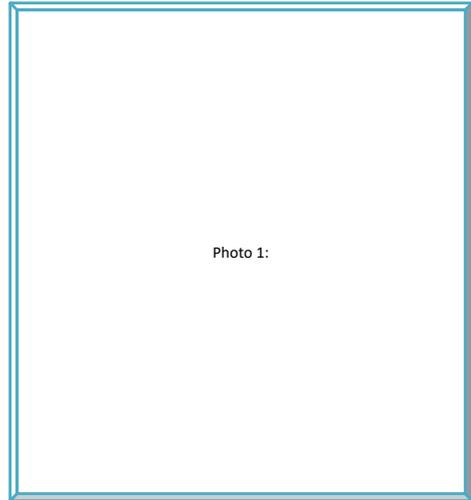


Photo 1:

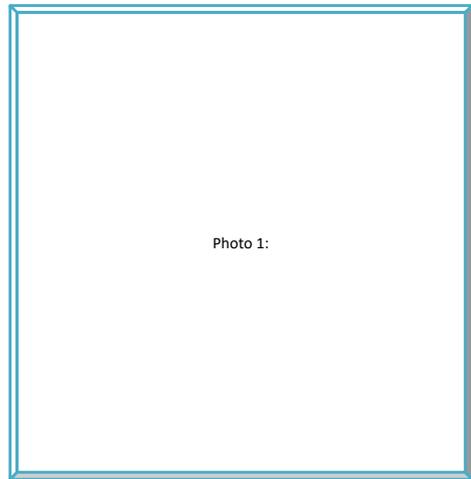


Photo 1:

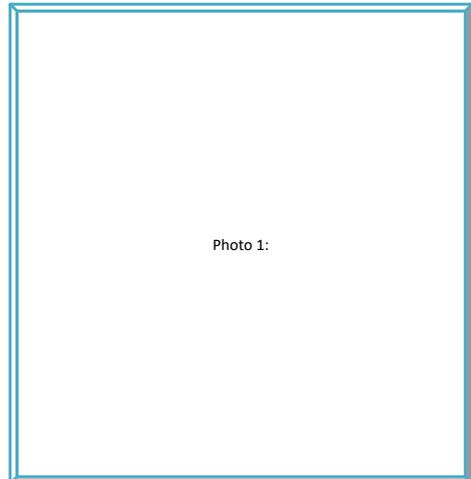


Photo 1: