

Immeuble commercial et d'habitation

Eysins, Canton de Vaud 25 km de Genève 1,2 km de l'autoroute

Prix de Vente: CHF 8'650'000.-- CHF

Rendement Net: 5,7 %

Rendement net sur fonds propres: 9,3%

Rendement net sur fond propres après agrandissement : 10.2 %

IDEALINVEST Sàrl 13 boulevard James-Fazy CH 1201 Genève Tel.: + 41 22 731 49 09

Parcelle: en Zone Village 3'236 m2

Bâtiments:

Commerciale et industrielle 1'266 m2
Habitations (4 appartements) 500 m2

Places de parking 50

Etat Locatif Net: 481'000.— CHF Charges: 25'000.-- CHF Etat Locatif Brut: 506'000.-- CHF

Les charges sont intégralement payées par les locataires.

Les bâtiments entièrement rénovés en 2008 sont en parfait état. Le chauffage des locaux est au gaz

Un locataire unique et de qualité occupe les parties commerciales et industrielles, ainsi qu'un des quatre appartements. Il s'agit de l'entreprise Biosafe SA, Start-up active dans les cellules souches, avec un bail jusqu'au 31.12.2017. Leur site : www.biosafe.ch

Cette activité garanti un entretien impeccable de toutes les parties des bâtiments. Une salle blanche a été aménagée en 2008. .

Un agrandissement de 440 m2 est possible dans le bâtiment principal, ainsi que la transformation des bâtiments en minimum 20 appartements.

Contact :Patrick BonzonPhilippe HüniTel :+ 41 79 304 41 06+ 41 79 836 04 73Email :patrick.bonzon@infomaniak.chphuni@atsa.ch

IDEALINVEST Sàrl 13 boulevard James-Fazy CH 1201 Genève Tel. : + 41 22 731 49 09

1. Valeur de rendement :

	Parking Souterrain (2) Cave 25 m2	4'800.00 3'000.00	10.0% 10.0%	48'000.00 30'000.00
	parkings (8)	9'600.00	12.0%	80'000.00
	Parkings (42) habitations	Inclus 115'200.00	4.5%	2'560'000.00
	bureaux et industrie	354'292.00	demandé 6.0%	CHF 5'904'866.67
Etat Locatif		annuel	rendement Net	Valeur

Charges locatives : entierement payées par locataires 25'000.00

Prix de vente. 8'650'000.00

2. Données Financières :

Achat: Valeur négociée 8'650'000.00

prêt hypothécaire : -4'325'000.00 Cash 4'325'000.00

Revenus nets: 486'892.00

> 2.0% -86'500.00 cout prêt hypothécaire **Total revenus nets:** 400'392.00

cash on cash 400'392.00 4'325'000.00 9.3%

3. Agrandissement: Surface prix par m2 hauteur Volume Valeur **CHF CHF** m2 m3 m extension 440.00 3.00 1'320.00 1'000.00 1'320'000.00 prêt hypothécaire 50% -660'000.00 rendement locatif net 123'200.00 2.0% -13'200.00 cout prêt hypothécaire revenu net 110'000.00

4. Rendement locatif Net après agrandissement :

Investissements 486'892.00 Loyers de base Achat 8'650'000.00 123'200.00 1'320'000.00 Travaux Loyers agrandissement 610'092.00 9'970'000.00

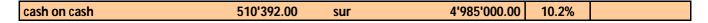
rendement net après agrandissement. 6.1%

IDEALINVEST Sarl 13 boulevard James-Fazy CH 1201 Genève

Tel.: + 41 22 731 49 09 Site: www.idealinvest.ch

5. Données Financières après agrandissement :

Achat:	8'650'000.00
Cout des agrandissements :	1'320'000.00
	9'970'000.00
prêt hypothécaire de base	-4'325'000.00
Prêt hypothécaire après travaux	-660'000.00
Besoin en cash	4'985'000.00
revenus nets 1	400'392.00
Revenu nets 2	110'000.00
Total revenus nets	510'392.00





IDEALINVEST Sàrl 13 boulevard James-Fazy CH 1201 Genève Tel.: + 41 22 731 49 09





IDEALINVEST Sàrl 13 boulevard James-Fazy CH 1201 Genève Tel.: + 41 22 731 49 09