IDEALINVEST
Geneva Switzerland

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
Site : www.idealinvest.ch

IDEALINVEST
Geneva Switzerland

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 Bonzon**	**Philippe Hüni**
Tel :	+ 41 79 304 41 06	+ 41 79 836 04 73
Email :	**patrick.bonzon@infomaniak.ch**	**phuni@atsa.ch**

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

IDEALINVEST
Geneva Switzerland

1. Valeur de rendement :

Etat Locatif		annuel	rendement **Net** demandé		Valeur CHF
	bureaux et industrie	354'292.00	6.0%		5'904'866.67
	Parkings (42)	Inclus			
	habitations	115'200.00	4.5%		2'560'000.00
	parkings (8)	9'600.00	12.0%		80'000.00
	Parking Souterrain (2)	4'800.00	10.0%		48'000.00
	Cave 25 m2	3'000.00	10.0%		30'000.00
		486'892.00	**5.65% Net**	**prix déduit :**	**8'622'866.67**
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**
	cout prêt hypothécaire	**2.0%**	**-86'500.00**
	Total revenus nets:		**400'392.00**

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

3. Agrandissement :

	Surface m2	hauteur m	Volume m3	prix par m2 CHF	Valeur CHF
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
cout prêt hypothécaire	2.0%				-13'200.00
revenu net					110'000.00

4. Rendement locatif Net après agrandissement :

			Investissements
Loyers de base	486'892.00	Achat	8'650'000.00
Loyers agrandissement	123'200.00	Travaux	1'320'000.00
	610'092.00		9'970'000.00
rendement net après agrandissement .	6.1%		

IDEALINVEST Sàrl
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

cash on cash	**510'392.00**	**sur**	**4'985'000.00**	**10.2%**	

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

IDEALINVEST
Geneva Switzerland

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