

**Rte de Colovrex 14bis au Grand-Saconnex
Arcade 1.20 de 151 m2 PPE**

**VENTE POUR INVESTISSEURS
LOCAUX LOUES
Printemps 2023**



PRIMMO GERANCE SA

CP 224 - 1224 Chêne-Bougeries
T 022 860 11 41 - primmo@immarch.ch
CHE-101.414.362 TVA

FICHE OBJET N° 4700

ARCADE COMMERCIALE

Surface	: 151 m2 PPE
Adresse	: Rte de Colovrex 14 bis
Commune	: Gd-Saconnex
Parcelle	: 1468
Lot PPE n°	: 1.2
o/oo PPE	: 36
Affectation	: local commercial, bar-restaurant
Charges PPE	: Fr. 4 580 /an
Charges chauffage*	: compensées par les acomptes de charges chauffage du locataire

ETAT LOCATIF

Locataire	
Descriptif	: Arcade commerciale - Pizzeria, restauration rapide
Bail	: 5 ans indexé
Date d'entrée ancien locataire	: 01.05.2017
Date cession, reprise du bail	: 01.01.2021
Prochaine Échéance	: 30.06.2027
Renouvellement	: 5 ans
Préavis	: 6 mois pour échéance quinquennale
Loyer	: Fr. 3 638 /mois
Prov. Frais Accessoires	: Fr. 90 /mois
Total loyer	: Fr. 3 728 /mois
Loyer Fr/an y compris FA	: Fr. 44 736 /an
Loyer Fr/m2 an	: Fr. 296 /m2 an

VENTE

Prix de vente	: Fr. 890 000
Prix Fr/m2	: Fr. 5 894 /m2
rendement brut	: 5.03%

ANNEXES

Plan	:	<input type="checkbox"/>
Extrait cahier PPE	:	<input type="checkbox"/>
Photo	:	<input type="checkbox"/>
Plan Financier	:	<input type="checkbox"/>
Bail	:	<input type="checkbox"/>

Sur demande

Dossier n° 3501
14 B Route de Colovrex au Grand-Saconnex
ARCADE TRAVERSANTE AU REZ
PLAN FINANCIER COMMERCIAL

Printemps 2023

1. PRIX DE VENTE ET LOCATION

Lot n° 1.20 PIZZERIA COCCO

36 o/oo PPE
 151 m2 PPE

VENTE

Fr 890 000

Fr 5 894 par m2

LOCATION yc provision pour frais accessoires

Fr 44 736 par an

Fr 3 728 par mois

Fr 296 par m2 an

Rendement brut 5.03%

Rendement net 4.46%

2. PLAN FINANCIER

2.1. PRIX DE REVIENT

Prix d'achat				Fr 890 000
Frais de mutation	Fr	890 000	4.00%	Fr 35 600
Frais de cédule	Fr	489 500	2.00%	Fr 9 790
Total prix de revient				Fr 935 390

2.2. FINANCEMENT

Prêt hypothécaire en 1er rang	Fr	890 000	55%	Fr 489 500
Prêt hypothécaire en 2ème rang	Fr	890 000	0%	<i>prêt vendeur éventuel</i>
Fonds propres				Fr 445 890
Total financement				Fr 935 390

2.3. EXPLOITATION

			<i>taux indicatifs **</i>	
Reprise PH UBS > 30.06.2024	Fr	265 000	1.05%	Fr 2 783
Intérêts SARON 1 an	Fr	226 000	1.30%	Fr 2 938
Intérêts 2ème rang bloqué 5 ans	Fr	-	0.00%	<i>prêt vendeur éventuel</i>
Fonds propres				pm.
Charges PPE - hors chauffage*				Fr 5 000
Total des charges annuelles				Fr 10 721

Economie sur loyer à fonds perdus:

-Fr 44 736 Fr 10 721 -Fr 34 016 soit: **76%**

Amortissement sur 1er rang	Fr	489 500	2.00%	Fr 9 790
Amortissement sur 2ème rang	Fr	-	0.00%	Fr -
Charges annuelles yc. amortissement**				Fr 20 511

Disponible annuel Fr 24 226

rendement total sur fonds propres **7.63%**



