



## **Méthode des Cash Flows actualisés appliquée à l'immobilier d'entreprise**

### **Objectif :**

- **Acquérir la pratique de l'utilisation des cash flows pour évaluer un bien immobilier.**

### **Publics concernés :**

- **Investisseurs ou gestionnaires de patrimoines immobiliers.**
- **Professionnels de l'immobilier d'entreprise (négoceurs, experts) souhaitant approfondir leur connaissance des principaux mécanismes utilisés.**

### **Pré requis :**

- **Connaissances de base en mathématiques financières (Actualisation/TRI/VAN)**

### **Durée :**

- **une journée**

### **DETAIL DU PROGRAMME :**

- **Principe de la méthode des Discounted Cash-Flow.**
- **Identification des composantes du patrimoine professionnel**
  - Biens concernés
  - Forme juridique des structures
- **Incidence des choix fiscaux (impacts sur la détention et la cession de l'immeuble)**
  - Rappel sur la fiscalité des différentes structures de détention d'un immeuble :
    - Impôts sur les sociétés
    - Impôts sur les revenus



- **Rappel des outils de mathématiques financières**

- Capitalisation
- Actualisation
- Valeur actuelle

- **Applications pratiques**

- TRI
  - Définition
  - Exemples
  - Utilisation en financement d'un investissement
- VAN
  - Définition
  - Exemples
  - Utilisation en financement d'un investissement
- Taux de rendement exigé

- **Effets de leviers :**

- Application à des problématiques d'investissement et de financement
- Plans de financement, impact de la structuration de l'endettement
- Détermination du prix d'un actif à partir des exigences financières.

- **Cas pratique :**

- Construction d'un tableau de détermination des Cash Flow et analyse des résultats au travers de différentes hypothèses:
  - Durée de détention
  - Projection des revenus nets
  - Valeur de revente