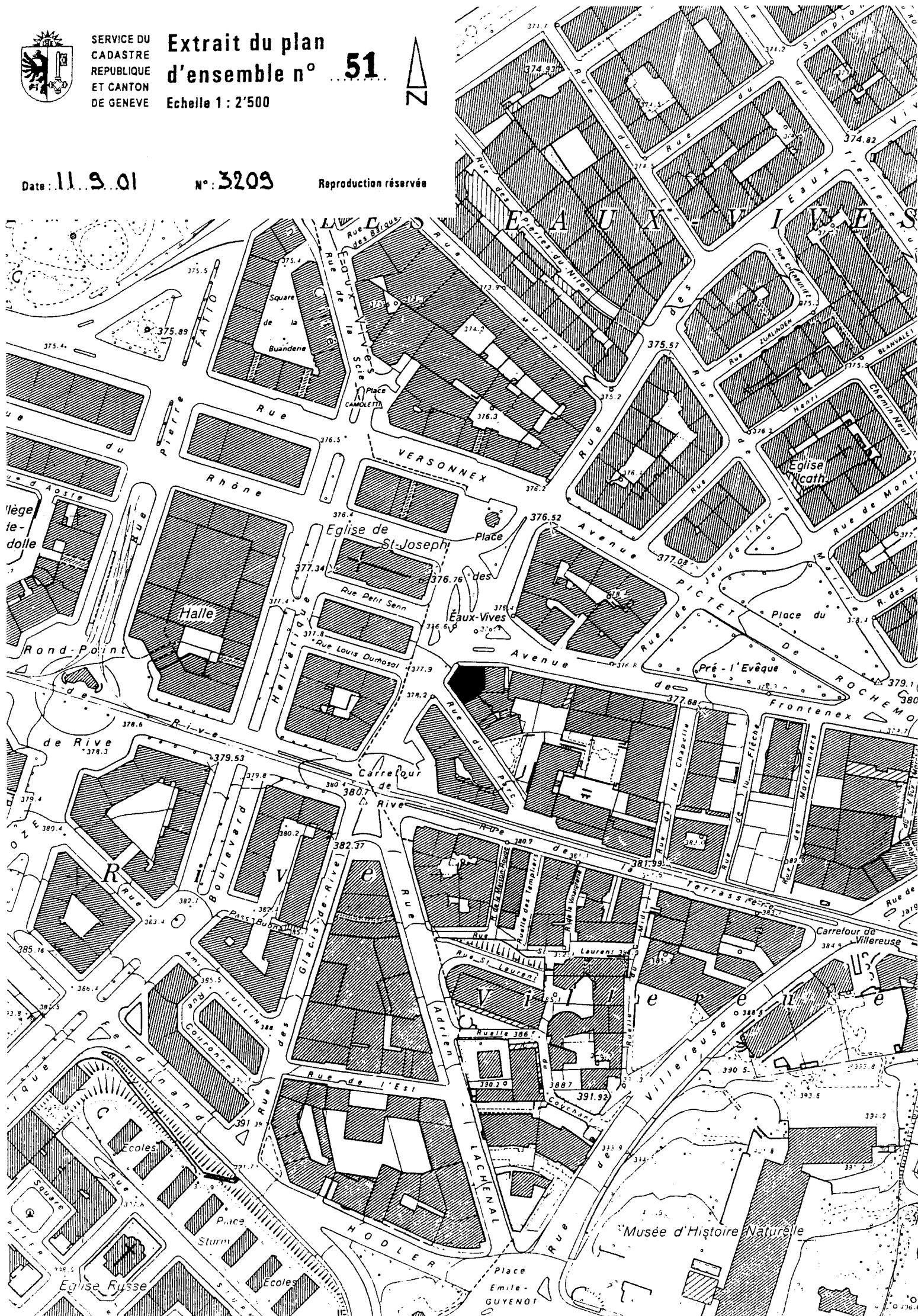




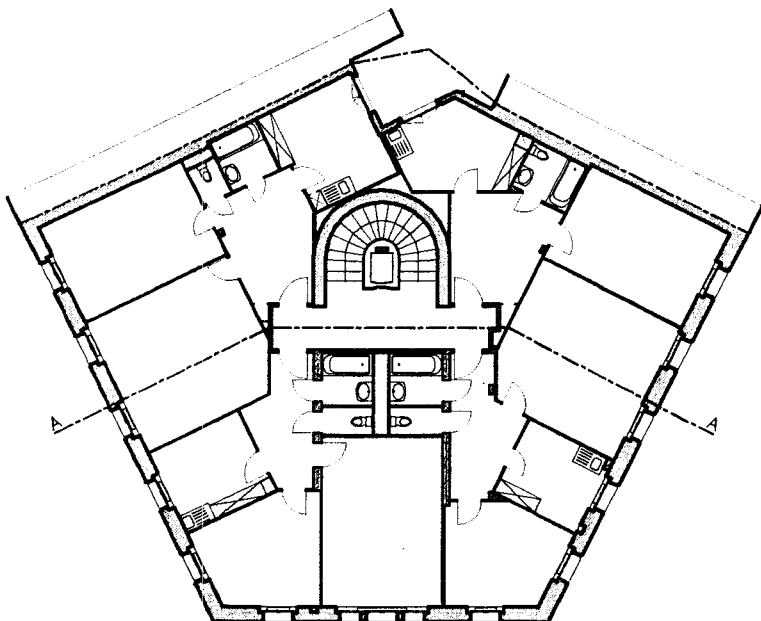
51

$$\Delta Z$$

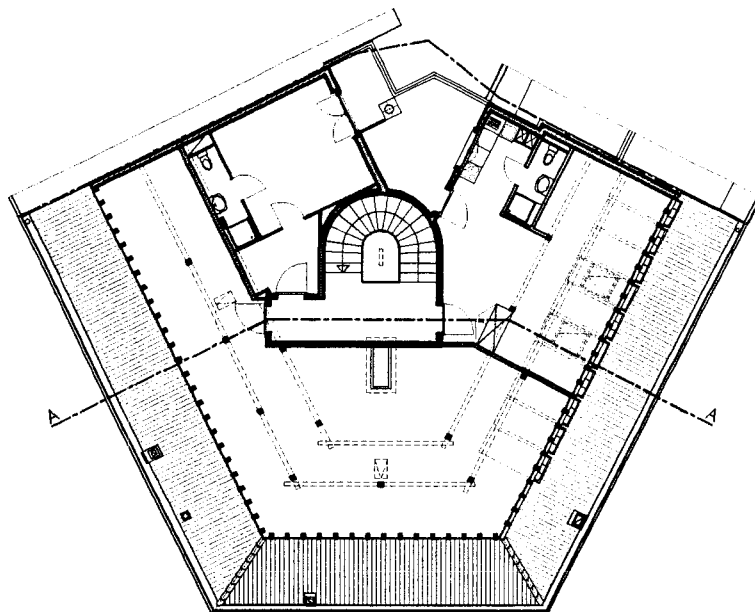
Reproduction réservée



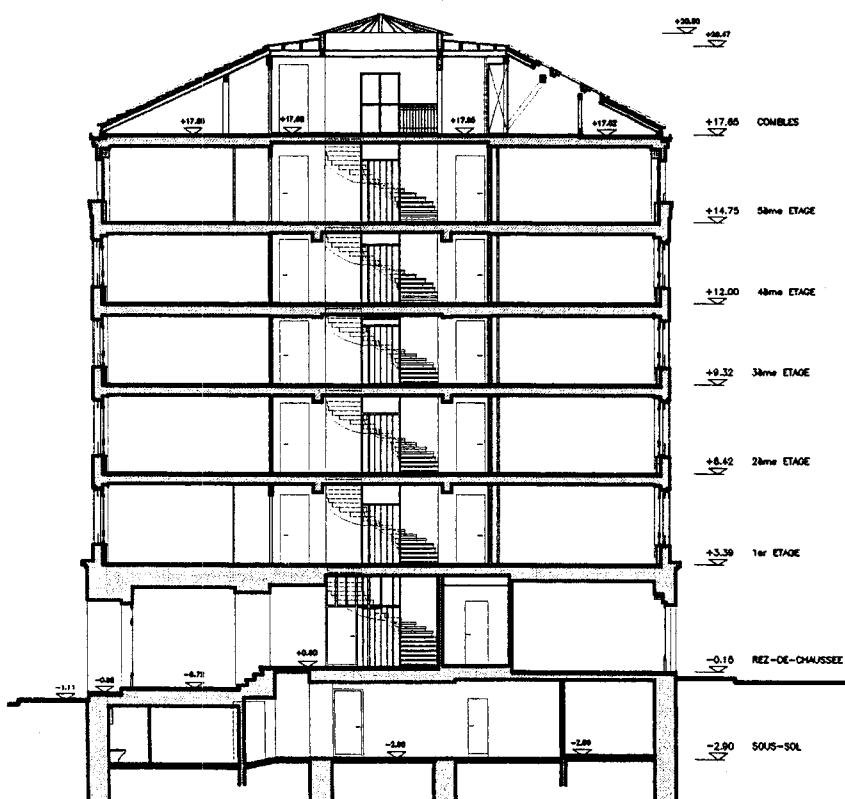
Echelle 1 : 250



Etage type



Combles



Coupe A-A



FACADE SUD



FACADE NORD



Budget prévisionnel d'exploitation

Frontenex 2

A) **VALEUR RESIDUELLE DU BATIMENT (état locatif actuel)** Fr. 206'520.-

B) **INVESTISSEMENTS**

Montant des travaux selon note du
Service de l'Architecture du 23.01.2002

Coût de la construction - rénovation	Fr. 2'222'354.-
Intérêts intercalaires 4,0% s/12/2	Fr. 44'447.-

Coût de la construction – appartement dans les combles	Fr. 136'017.-
Intérêts intercalaires 4,0 % s/12/2	<u>Fr. 2'720.-</u>

Total	Fr. 2'405'538.-
-------	-----------------

C) **EXPLOITATION**

Part à plus-value dont le 35% équivaut à	Fr. 793'380.-
Rentabilisation appartement dans les combles	<u>Fr. 138'737.-</u>

Solde à rentabiliser	Fr. 932'117.-
----------------------	---------------

Rendement sur investissement

Taux de rendement (4 % + 0.5 % / 2)	2.25 %	
Amortissement s/ 30 ans	3.33 %	
Charges d'exploitation	<u>0.56 %</u>	

Rendement	Fr. 932'117.-	6.14 %	<u>Fr. 57'232.-</u>
-----------	---------------	--------	---------------------

Total Etat locatif après travaux	<u>Fr. 263'752.-</u>
----------------------------------	----------------------

./.

Arcades	203 m ² à	Fr. 350.--/m ²	Fr. 71'050.-
Cabinet médical	55 m ² à	Fr. 300.--/m ²	Fr. 16'500.-
Logements	53.5 pièces à	Fr. 3'134.24	Fr. 167'682.-
Logement dans les combles	2.0 pièces à	Fr. 4'260.--	<u>Fr. 8'520.-</u>
Total			<u>Fr. 263'752.-</u> =====

Genève, le 13 mars 2002
clm

