

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

### **Objectif :**

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

### **Publics concernés :**

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

### **Pré requis :**

- Connaissances de base en mathématiques financières : Actualisation/TRI/VAN.  
(Un rappel de ces notions sera fait pour les participants)

### **Durée :**

- une journée

### **DETAIL DU PROGRAMME :**

- **Principe de la méthode des Discounted Cash-Flow.**
- **Rappel des outils mathématiques utilisés en finance immobilière**
- **Applications pratiques à L'immobilier**
  - Capitalisation
  - Actualisation
  - Valeur actuelle
- **Précisions terminologiques** : Taux de CAPI/TRI/ROE/CMPC
- **Notion de prime de risque**

- **TRI**

- Définition
- Exemples
- Utilisation en financement d'un investissement

- **VAN**

- Définition
- Exemples
- Utilisation en financement d'un investissement

- **Atelier Excel** :

- Présentation et utilisation des fonctions TRI et VAN sur Excel

- **CMPC**

- **Effets de leviers** :

- **Passage du TRI au ROE : structuration du financement afin de maximiser la rentabilité des fonds propres investis :**
- 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** :

- Modélisation Excel : Construction d'un tableau de détermination des Cash Flow prévisionnels d'un immeuble et analyse des résultats au travers de différentes hypothèses:
  - Durée de détention
  - Projection des revenus nets
  - Valeur de revente
- Mesure de la sensibilité du résultat aux variations des hypothèses retenues