



- **Initiation à la finance immobilière pour non financiers**
- **Comprendre les principaux enjeux de la finance immobilière pour les non financiers**

**Objectifs :**

- **Acquérir une compréhension générale des principaux concepts utilisés en finance immobilière, notamment pour la mesure de la performance d'un investissement immobilier.**

**Publics concernés**

- **Cadres de groupes financiers ou immobiliers (investisseurs, promoteurs, fonds d'investissement, sociétés foncières.....), ne disposant pas d'une formation de base en finance, mais appelés, du fait de leur fonction ou de leur position hiérarchique dans l'entreprise, à participer aux comités directeurs et examiner les projets d'investissement.**

**Prérequis :**

- **Aucun**

**Durée :**

- **Une journée (Possibilité deux journées avec l'initiation au diagnostic financier)**

## Détail du programme :

- **PRINCIPALES NOTIONS A CONNAITRE POUR LA FINANCE IMMOBILIERE**
  - **Les principales contraintes financières de l'investisseur immobilier:**
    - L'équilibre financier d'une opération d'investissement en immobilier.
      - Les distorsions éventuelles Recettes locatives/Charges de remboursement
    - L'équilibre fiscal de l'opération :
      - Les distorsions éventuelles : Recettes imposables/charges déductibles
    - Les différences entre flux financier et flux fiscaux,
  - **Les principales modalités de financement de l'immobilier professionnel locatif:**
    - **Recours à l'emprunt :**
      - fonctionnement, avantages/inconvénients
    - **Recours au crédit-bail immobilier :**
      - définition, fonctionnement d'une opération ; avantages/inconvénients du crédit-bail.
  - **Les méthodes de mesure de la rentabilité des investissements immobiliers**
    - **Rappels sur les notions de base de mathématiques financières utilisées en finance immobilière :**
      - La capitalisation
      - L'actualisation.
  - **Les applications pratiques:**
    - **Notions de TRI et VAN:**
      - Définition, exemples, interprétation.
  - **Atelier Excel: construction d'un tableau d'amortissement et utilisation des fonctions TRI et VAN.**
    - exercices d'application.
  - **Notion de CMPC.**
  - **Effet de levier: passage du TRI au ROE**

- **Cas pratique de synthèse :**
  - étude d'un tableau de cash-flow d'un immeuble, et mesure de la sensibilité du ROE, à la variation des hypothèses utilisées: quotité de financement, taux d'évolution des loyers, coût de la dette.....
- **OPTION (jour 2 : initiation au diagnostic financier)**
- **Critères d'appréciation pour juger de la pertinence d'un investissement immobilier**
  - Potentiel d'autofinancement
  - Différentes formes possibles d'apports
  - Economies de loyers
- **Présentation générale des documents comptables d'une entreprise**
  - Les deux visions du bilan : vision patrimoniale/vision économique.
- **Rappel des différents postes du bilan**
  - Actif
  - Passif
- **Compte de résultat**
  - L'articulation du compte de résultat.
  - La construction des différents résultats intermédiaires
- **Les annexes de la documentation fiscale**
- **Examen de liasses fiscales réelles**
- **Le diagnostic de l'entreprise à travers ses documents financiers.**
  - Calcul et interprétation des Soldes Intermédiaires de Gestion (marge brute, Valeur Ajoutée, EBE, RBE.....)
  - Notions d'autofinancement (CAF/CASH FLOW...)
  - La construction du bilan fonctionnel : Fonds de roulement, Besoin en fonds de roulement, trésorerie