

PROJET FORK X ROUSSE by atoa

- **Typologie** : Opération mixte alliant local commercial et appartement
- **Horizon de placement** : 5 ans
- **Clôture levée de fonds** : décembre 2025
- **Nombre de tokens ATOA (OTI)** : 9 000



INVESTISSEMENT

Prix d'acquisition (frais inclus) 388 750 €

Frais divers & réserve 16 250 €

Total investi 405 000 €

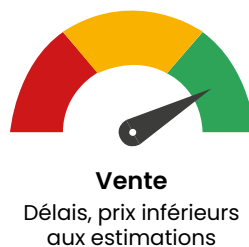
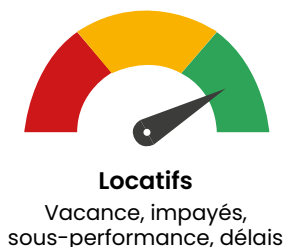
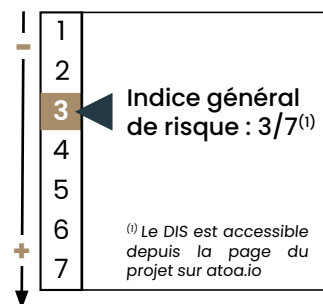
Frais de levée de fonds 45 000 €

Total fonds levés 450 000 €

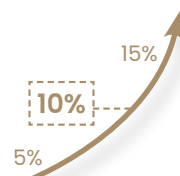
VALORISATION TOKEN

	Conservateur	Médian	Optimiste
Paiement intermédiaire	19,21 €	20,98 €	22,76 €
Paiement annuel	9,25 €	9,25 €	9,25 €
Paiement final	29,46 €	38,61 €	43,02 €
9 000 tokens (1 token = 50€)	57,92 €	67,06 €	71,44 €
Rentabilité sur 5 ans (TRI)	5,71 %	10,03 %	11,85 %

ANALYSE DES ENJEUX



Taux de rendement interne cible



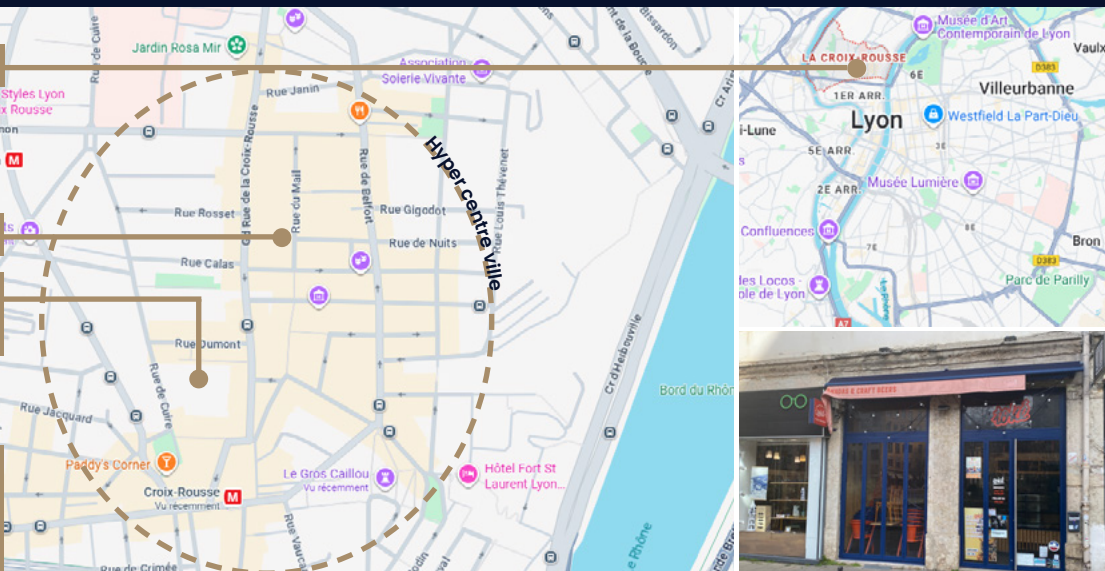
LOCALISATION & ACCESSIBILITÉ

Localisation dans Lyon

Projet SEED X ROUSSE

Projet FORK X ROUSSE 6 rue de Cuire, 69004 Lyon

3 min Métro C
6 min «Le Gros caillou»
14 min Hôpital HCL
16 min Opéra national



- **Typologie** : achat/location/revente d'un local commercial & achat/revente d'un appartement
- **Horizon de placement** : 5 ans
- **Clôture levée de fonds** : décembre 2025
- **Nombre de tokens ATOA (OTI)** : 9 000

APPARTEMENT

Type : Studio

Étage : 1

Surface carrez : 25 m²

Surface utile : 42 m² ⁽¹⁾

Surface pondérée : 33 m² ⁽²⁾



⁽¹⁾ Le studio de 25 m² dispose d'une mezzanine de 17 m²

⁽²⁾ Surface pondérée : 25 m² Carrez + 50 % mezzanine

DONNÉES CHIFFRÉES APPARTEMENT

Prix d'acquisition	130 000 €
Frais d'acquisition	14 247 €
Coût de revient	144 247 €
Coût de revient m ² carrez	5 770 €/m ²
Coût de revient m ² pondéré	4 371 €/m ²

HYPOTHÈSES DE REVENTE APPARTEMENT

	Conservateur	Médian	Optimiste
Prix de revente	180 000 €	200 000 €	220 000 €
Prix de revente m ² carrez	7 200 €/m ²	8 000 €/m ²	8 800 €/m ²
Prix de revente m ² pondéré	5 454 €/m ²	6 060 €/m ²	6 667 €/m ²
Paiement final intermédiaire 80% de la plus-value	172 849 €	188 849 €	204 849 €
9 000 tokens	19,21 €	20,98 €	22,76 €

GUIDE DES VALEURS VÉNALES 2025⁽³⁾

Année	Surface	Adresse	Valeur foncière	Prix au m ²
2020	28 m ²	Pl de la Croix-Rousse	294 250 €	10 585 €/m ²
2020	43 m ²	Rue Victor Fort	219 750 €	5 065 €/m ²
2022	13 m ²	Pl de la Croix-Rousse	188 500 €	14 500 €/m ²
2023	19 m ²	Bd de la Croix-Rousse	186 000 €	9 789 €/m ²
2023	30 m ²	Pl de la Croix-Rousse	316 000 €	10 533 €/m ²
2024	25 m ²	Rue d'Austerlitz	238 100 €	9 524 €/m ²
2024	40 m ²	Pl de la Croix-Rousse	239 140 €	6 024 €/m ²

⁽³⁾ Données DVF – dernières transactions immobilières enregistrées dans le secteur de la place des Tapis (Croix-Rousse)

- **Typologie** : achat/location/revente d'un local commercial & achat/revente d'un appartement
- **Horizon de placement** : 5 ans
- **Clôture levée de fonds** : décembre 2025
- **Nombre de tokens ATOA (OTI)** : 9 000

LOCAL COMMERCIAL

Type : Commerce

Étage : RdC

Surface carrez : 52 m²

Surface utile : 62 m² ⁽⁴⁾

Annexes : 3 caves

⁽⁴⁾ Le local commercial dispose de la jouissance exclusive d'espaces de stockage.



DONNÉES CHIFFRÉES LOCAL COMMERCIAL

Prix d'acquisition	235 000 €
Frais d'acquisition	25 753 €
Coût de revient	260 753 €
Coût de revient m ² utile	4 206 €/m ²

DONNÉES LOCATIVES LOCAL COMMERCIAL

	2027	2030 (cible)
Loyer net 90% ⁽⁵⁾	20 196 €	21 432 €
Frais de gestion & Charges immeuble	- 2 754 €	- 2 923 €
Impôts & Taxes	- 1 122 €	- 1 191 €
Revenus nets distribués	16 320 €	17 319 €
Rendements nets distribués	6,2 %	6,6 %
Token	1,78 €	1,92 €

⁽⁵⁾ Rappel du contrat : le calcul des paiements périodiques s'effectuent sur 90% des loyers nets perçus.

HYPOTHÈSES DE REVENTE LOCAL COMMERCIAL

	Conservateur	Médian	Optimiste
Prix de revente	266 201 €	369 202 €	418 794 €
Prix de revente m ² utile	4 294 €/m ²	5 955 €/m ²	6 755 €/m ²
Paiement final 80% de la plus-value	265 111 €	347 512 €	387 186 €
9 000 tokens	29,46 €	38,61 €	43,02 €

À VOUS DE JOUER !

Scannez & Souscrivez directement sur atoa.io

En quelques clics seulement, c'est simple et rapide !

Code de parrainage : certys

