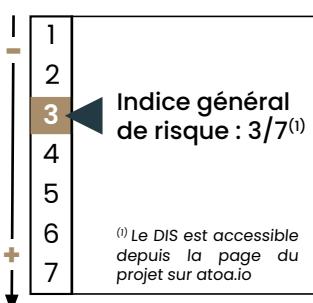


PROJET FORK X ROUSSE by atQA

- **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

1	2	3	4	5
Signature promesse 15 octobre 2025	Signature acte authentique décembre 2025	Location local commercial décembre 2025	Revente appartement janvier 2026	Revente local commercial 2030
INVESTISSEMENT			VALORISATION TOKEN	
Prix d'acquisition (<i>frais inclus</i>)	388 750 €		Conservateur	Médian Optimiste
Frais divers & réserve	16 250 €		Paiement intermédiaire	19,21 € 20,98 € 22,76 €
Total investi	405 000 €		Paiement annuel	9,25 € 9,25 € 9,25 €
<i>Frais de levée de fonds</i>	45 000 €		Paiement final	29,46 € 38,61 € 43,02 €
Total fonds levés	450 000 €		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



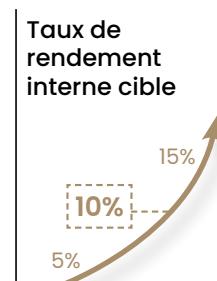
Locatifs

Vacance, impayés,
sous-performance, délais

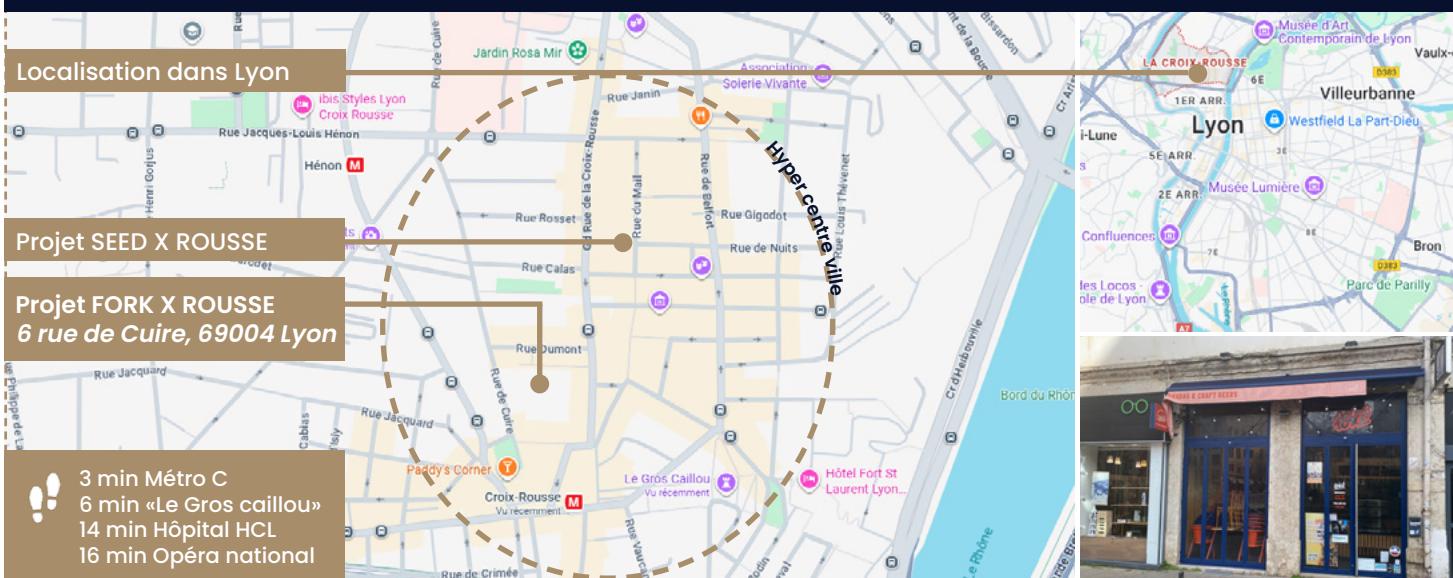


Vente

Délais, prix inférieurs aux estimations



LOCALISATION & ACCESSIBILITÉ



PROJET FORK X ROUSSE by ATOA

2/3

- **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)

PROJET FORK X ROUSSE by ATOA

- **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 m²Surface 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

