

Nos réalisations - Acquisitions d'immobilier résidentiel

227 West 61st Street
New York

Acquisition: 227 West 61st Street, New York
Prix: 33,03 millions de dollars

En août 2005, Cofinance, en partenariat avec un investisseur immobilier privé, a procédé à l'achat d'un site de 2 600 m² au 227 West 61st Street. Le 227 West 61 est constitué d'un immeuble de 6 835 m² sur quatre étages, construit en 1927 et rénové en 1995.

De nombreux contacts avec les intermédiaires et avec un vendeur difficile ont permis à Cofinance de participer efficacement au processus d'appel d'offres. Par la densité de ses efforts, le caractère innovant de sa proposition et sa persévérance, Cofinance a pu acquérir le bien pour 1,5 millions de dollars de moins qu'une offre concurrente.

Le bâtiment est loué au Board of Education jusqu'en 2 010. Le Board of Education héberge et administre dans le bâtiment la Beacon High School, l'une des plus prestigieuses écoles de la ville.

Le 227 West 61 est classé en zone R8, ce qui permet le développement de 12 880 m² sur la base d'un rapport plancher/sol (FAR) de 6,02 par m² de terrain. Le projet de Cofinance consistait à placer le 227 West 61 en « réserve foncière » jusqu'à l'expiration du bail du Board of Education. Le 227 West 61 non grevé d'un bail vaut plus de 3 750 dollars le m² développé. A l'expiration du bail du Board of Education, le 227 West 61 pourrait être vendu sans locataire comme site de développement résidentiel, son utilisation la meilleure et la plus lucrative, ou être réaménagé.

Situé sur le marché secondaire de Lincoln Square, le 227 West 61 se trouve à proximité immédiate de la Fordham University, du John Jay College et du Lincoln Center, qui ont tous annoncé des plans d'expansion ambitieux. En outre, Apollo, Brack Capital, et LHL ont lancé la construction de grandes tours résidentielles dans ce quartier.

Points forts de l'investissement

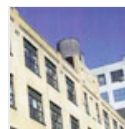
- Acquisition au prix moyen de 2 570 dollars par m² développé, les ventes récentes dans le rayon immédiat d'un îlot se négociant à 4 650 dollars par m² développé.
- Obtention d'un financement sans recours à raison de 52 % de l'investissement total auprès d'une banque régionale pour une durée de 5 ans, avec des modalités souples de remboursement anticipé.
- TRI induit prévu de 31,7 %, avec une période de détention de 3 ans.



- Locaux commerciaux
- Bureaux
- Résidentiel**
- Hébergement
- Locaux industriels



Voir >



Voir >



Voir >


■ Résidentiel Acquisitions

227 West 61st Street - New York

Gateway School - New York

« Nous sommes heureux d'avoir pu nous rendre propriétaires d'un site aussi bien implanté au cœur d'un quartier dont la croissance est l'une des plus rapides de la ville de New York. »

- Jim Maurer
Président, Cofinance Inc.

[Télécharger le document PDF](#) 

[Imprimer cette Page](#) | [Haut de Page](#)

Copyright 2008 Cofinance Group SA. Tous droits réservés