

# CASTIMM

investissements

EXEMPLE

*Placements immobiliers sur mesure*

## **Opportunité d'investissement**

Murs de Boulangerie – loués – SAINT-OUEN

**Stratégie** : Equilibré / diversification

450 000 Euros hors frais – Rendement brut 6,8 %



# Présentation du bien

EXEMPLE

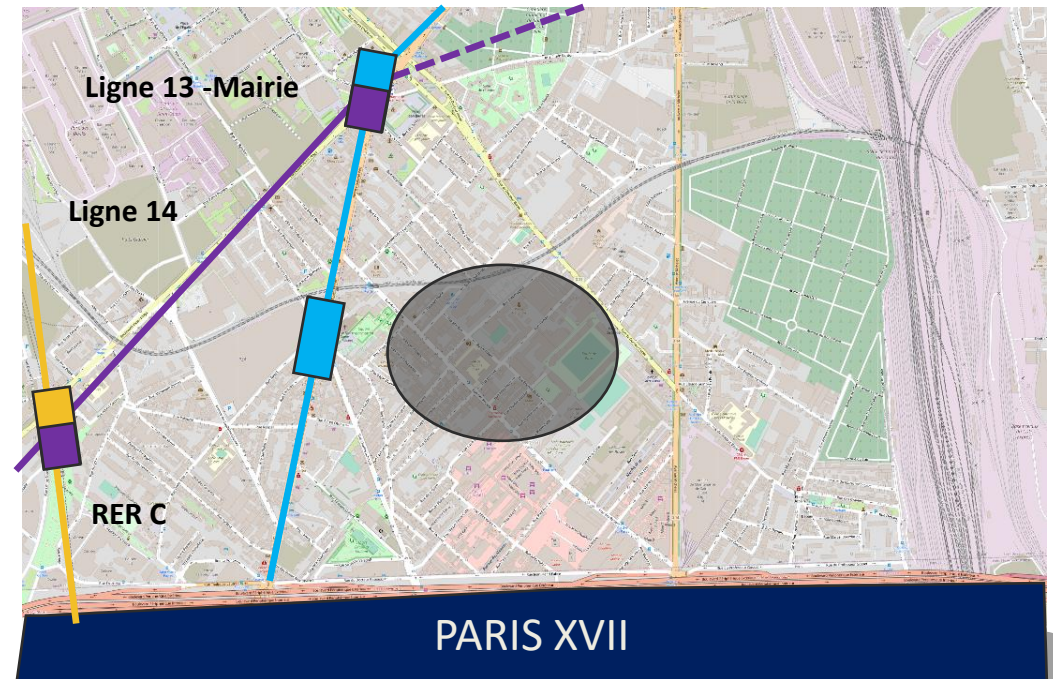


## Descriptif de l'investissement

Prix d'achat	450 000 Euros
Loyer annuel Net	30 500 Euros
Rendement brut	6,8 %
Échéance du bail commercial	17/06/2025

## Descriptif du Bien

<b>Surface</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Boutique et laboratoire RdC</li><li>• Local aménagé arrière cour</li><li>• Cave de stockage</li></ul>	152 m2 dont <ul style="list-style-type: none"><li>• 95 m2 RdC</li><li>• 22 m2</li><li>• 35 m2</li></ul>
<b>Copropriété</b>	14 lots Travaux récents effectués





# S a i n t - O u e n

EXEMPLE

## **Population** (Insee 2017)

Nombre d'habitants : 51 000

Evolution annuelle : +1,5 %

Revenu médian : 17 760 €

Taux de chômage : 17,7% (2017)

Part de propriétaires : 22,3%



## **Marché immobilier**

Prix moyen résidentiel : 6 020 €/m<sup>2</sup>

Evolution 1 an : + 3,2 %

Evolution 5 ans : + 41,7 %

Rentabilité brute moyenne : 4,39 %

Source : base de donnée notariale



## **Transports**

Métro ligne 13 : 2 stations (Mairie & Garibaldi)

Métro ligne 13 : 2 stations (Mairie & RER C)

RER C : 1 arrêt de Saint-Lazare

Aéroport CDG : 20 min



# L'investissement

Prix d'achat	450 000 €	Loyer annuel	30 500 €
Frais de notaire	32 900 €	Taxe foncière	2 542 €
Frais de vente	24 750 €	Frais de copro	1 620 €
<b>TOTAL</b>	<b>507 650 €</b>	<b>Revenus nets</b>	<b>26 338 €</b>

EXEMPLE

<b>Rendement brut</b>	<b>6,8 %</b>
<b>Rendement net</b>	<b>5,2 %</b>
<b>Loyer mensuel Net</b>	<b>2 195 €</b>

	Financement	Apport	Montant emprunté	Mensualités	Cash Flow mensuel
<b>Prêt Bancaire</b> Durée: 20 ans Intérêts: 1,35% Assurance: 0,35%	Total	0 €	507 650 €	2 497 €	- 302 €
	100% hors frais	57 650 €	450 000 €	2 213 €	- 18 €
	90% hors frais	102 650 €	405 000 €	1 992 €	+ 203 €
	80% hors frais	147 650 €	360 000 €	1 770 €	+ 424 €

# L'avis Castimm

Niveau de Risque : **Equilibré**

Liquidité

3

5

4

3

2

1

0

Rendement

3,5

Fiscalité

3

Degré d'implication

4

Plus-Value

3

**Fiscalité: 3/5 (modérée) – Structure SCI IS**

- Bénéfices comptables réduits (amortissement)
- Imposition à 15% (si SCI IS)

**Degré d'implication: 4/5 (faible) – Bail commercial**

- Mobilité locative réduite
- Locataires autonomes et impliqués

Liquidité: 3/5

Les Atouts

- Paris porte de Clignacourt à 700 m
- 5 min du métro lignes 13 & 14

Les Risques

- Locaux commerciaux moins liquides

Rendement: 3,5/5

Les Atouts

- Bail commercial 3/6/9 :
  - Risque d'impayés réduit
  - Préavis de 6 mois
- Locataire en place depuis 10 ans
- Activité stable économiquement (boulangerie)

Les Risques

- Vacance locative possible de quelques mois entre 2 locataires

Plus value: 3/5

Les Atouts

- Marché immo dynamique (+41 %) en 5 mois
- Arrivée de la ligne 14
- JO 2024 – village olympique à proximité

Les Risques

- Risque systémique du marché immobilier

EXEMPLE



# CASTIMM

investissements

**Placements immobiliers sur mesure**

**Clause d'exonération de responsabilité**

Les données chiffrées et les projections présentées dans ce document sont purement informatives et ne sauraient engager la responsabilité de Castimm Investissements.