

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

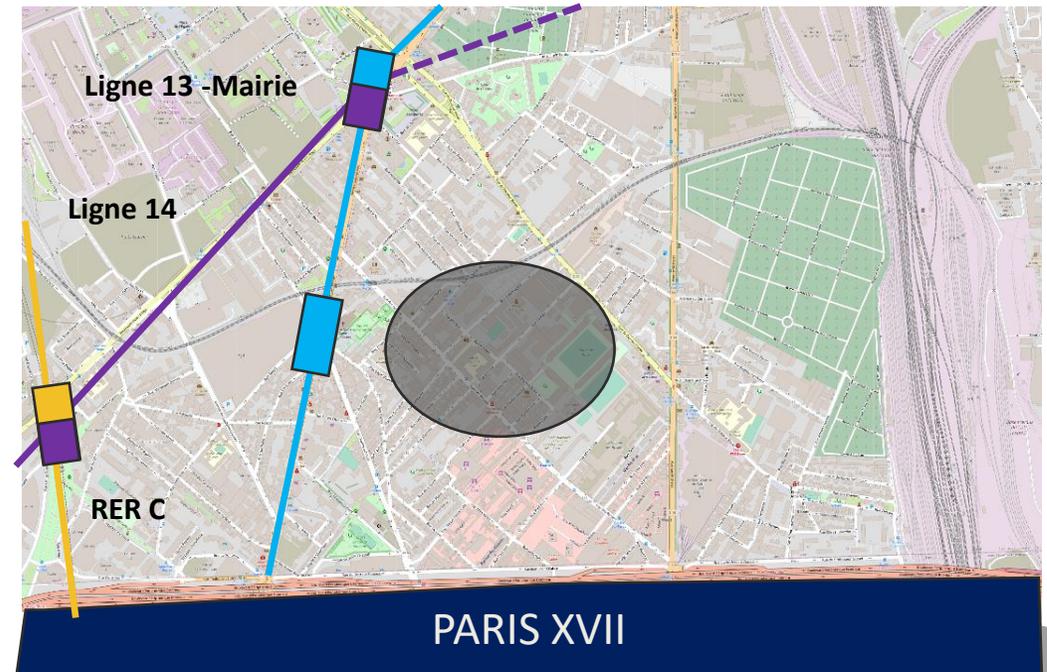


Descriptif de l'investissement

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

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

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 €
TOTAL	507 650 €	Revenus nets	26 338 €

EXEMPLE

Rendement brut	6,8 %
Rendement net	5,2 %
Loyer mensuel Net	2 195 €

	Financement	Apport	Montant emprunté	Mensualités	Cash Flow mensuel
Prêt Bancaire 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

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)

Degrè 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.