

Actifs coliving



buildr

Sommaire

- Points clés de l'investissement
- Synthèse du portefeuille
- Présentation des actifs
- Modalités de cession & contacts

Un portefeuille de 13 maisons neuves et existantes en coliving

À Paris 19^e et en 1^e couronne



À usage exclusif d'habitation

Soit 132 chambres neuves et livrées au plus tard en septembre 2023



Des localisations prime à Paris et IDF

Tous les biens sont situés à moins de 10 min à pied du métro



Un opérateur solide et des baux commerciaux sécurisés

Des durées fermes de 10 ans



Des détentions juridiques en pleine propriété



Une surface totale SHAB c. 3 527 m² et un revenu net investisseur c. 1.033.606€

Soit une surface habitable moyenne d'environ 271 m² par résidence, liquide et réversible



Une constructibilité résiduelle sur certains sites

Un portefeuille de 13 maisons neuves et existantes en coliving

À Paris 19^e et en 1^e couronne



À usage exclusif d'habitation

Soit 132 chambres neuves et livrées au plus tard en septembre 2023



Des localisations prime à Paris et IDF

Tous les biens sont situés à moins de 10 min à pied du métro



Un opérateur solide et des baux commerciaux sécurisés

Des durées fermes de 10 ans



Des détentions juridiques en pleine propriété



Une surface totale SHAB c. 3 527 m² et un revenu net investisseur c. 1.033.606€

Soit une surface habitable moyenne d'environ 271 m² par résidence, liquide et réversible



Une constructibilité résiduelle sur certains sites

02

**Synthèse
du portefeuille**



L'exploitant



Tendoors, leader de l'habitat partagé depuis 2009

Un portefeuille géré dans sa totalité par un opérateur unique

220 Chambres ouvertes et en gestion

40 Résidences actuellement en gestion

95% Soit le taux d'occupation moyen

1,5M€ De loyers encaissés en 2022

Fondé en 2009, Tendoors est une des plus anciennes sociétés de colocation de France.

Opérateur de coliving dans des maisons et appartements en Ile-de-France, Lille, Bordeaux et Nantes, la société change de main en 2019 lors de son rachat par Dibona Capital. Les associés de Dibona Capital ont alors l'ambition de faire évoluer la société vers un modèle avec services intégrés en proposant une formule « tout inclus » qui comprend :

- Un espace privatif (chambre) meublé et décoré, avec sa propre salle de bain et parfois ses propres toilettes
- Des espaces partagés généreux : cuisine, salon, séjour, home cinéma, jardin, terrasse, etc.
- Des services : mobilier, équipements, internet, ménage, abonnement streaming, livraison de brunch, etc.

Un business model simple et transparent.

Tendoors signe un bail commercial de 10 ans ferme avec un investisseur, permettant à ce dernier :

- D'assurer sa rentabilité sur le long-terme avec un loyer défini, sans frais et coûts cachés (avec un taux d'effort pour Tendoors oscillant entre 30% et 70% du CA)
- D'avoir un seul locataire, Tendoors : facilité de gestion, interlocuteur professionnel et solidité financière
- De transformer sa rentabilité brute en rentabilité nette, Tendoors portant la quasi-totalité des charges

Actionnariat.

Tendoors est actuellement détenue par Dibona Capital à hauteur de 74% et le solde est réparti de manière granulaire par 9 personnes physiques et morales. L'actionnariat de Dibona Capital est quant à lui détenu par 4 personnes physiques, dont Raphaël Preulier détient majoritairement le capital à hauteur de 51%.

Une société en croissance

Une ambition de porter le parc exploité à 1000 chambres d'ici 2025



Des localisations prime à Paris et IDF



Tous les biens sont situés à moins de 10min à pied du métro



1 Asnières | Rousset
10 chambres
M13 Les Agnettes



2 Yvry | Châteaudun
11 chambres
M8 Porte de Choisy



3 Issy | Salengo
12 chambres
M12 Corentin Celton



4 Châtillon | Av. Paris
10 chambres
M13 Châtillon - Montrouge



5 Villejuif | Av. Paris
10 chambres
M7 Léo Lagrange



6 Créteil | Bordeaux
9 chambres
M8 Créteil Université



7 Paris 19 | Monténégro 13
8 chambres
M11 Télégraphe



8 Paris 19 | Monténégro 15
14 chambres
M11 Télégraphe



9 Montreuil | Robespierre
10 chambres
M1 Bérault



10 Ivry | Chanvin
9 chambres
M7 Pierre et Marie Curie



11 Ivry | Moulié
8 chambres
M7 Pierre et Marie Curie



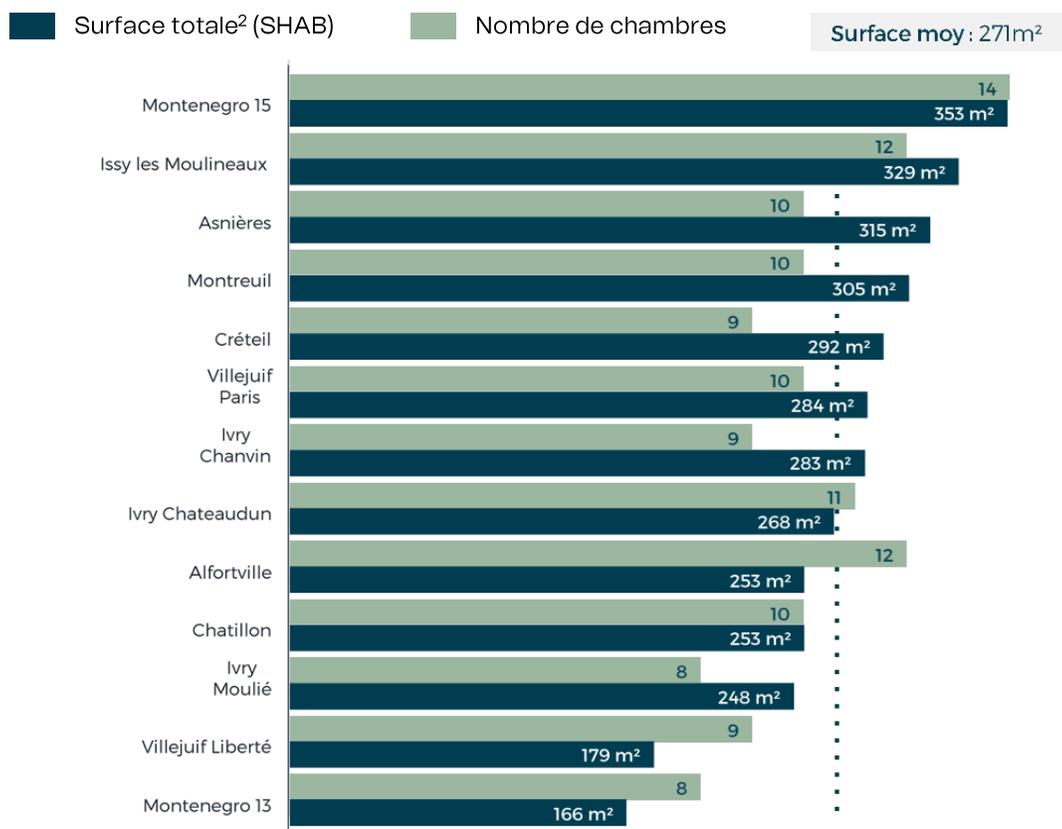
12 Alfortville | Berthelot
12 chambres
M8 École Vétérinaire



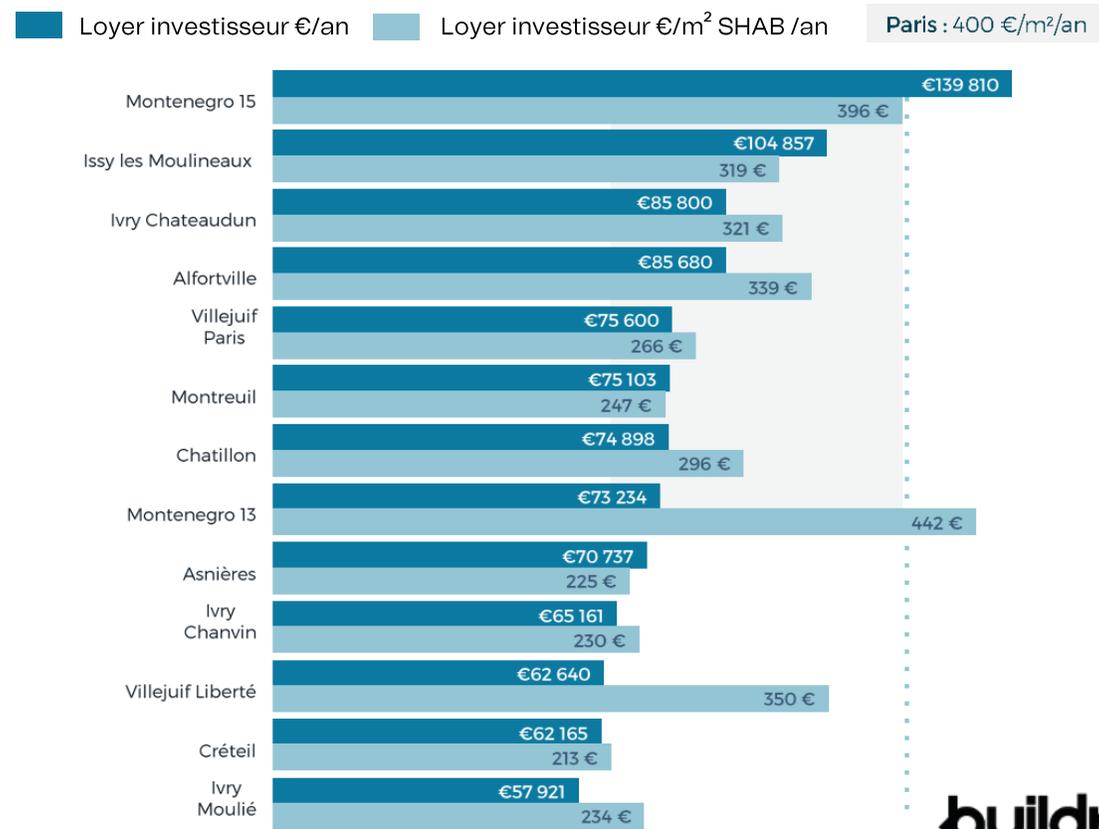
13 Villejuif | Liberté
9 chambres
M7 Léo Lagrange

Surface, nombre de chambres et situation locative des actifs

Une surface totale¹ de 3.527 m² SHAB répartie sur 13 actifs et 132 chambres, soit une surface moyenne d'environ 271 m² SHAB et 10 chambres en moyenne par actifs



Un loyer investisseur de 1.033.606€/an HC¹, Soit un loyer moyen sur l'ensemble du portefeuille d'environ 293€/m² SHAB



¹ Sur la base de l'état locatif communiqué en date du 16/02/2023

² Surface habitable issue d'un relevé géomètre expert pour les actifs livrés et estimées pour les actifs en cours de livraison

État locatif détaillé¹

	Alfortville	Villejuif Liberté	Ivry Moulié	Montreuil	Créteil	Chatillon	Issy les Mouléaux	Ivry Chateaudun	Asnières	Villejuif Paris	Ivry Chanvin	Montenegro 13	Montenegro 15	Total
Adresse	32 rue Marcelin Berthelot, 94140	9 rue de la Liberté 94800	5 rue Pierre Moulié, 94200	93 rue Robespierre, 93100	18 20 rue de Bordeaux, 94000	63 avenue de Paris, 92320	5 rue Roger Salengro, 92130	3 ter rue de Châteaudun, 94200	66 rue Gilbert Rousset, 92600	96 avenue de Paris, 94800	13 impasse Chanvin, 94200	13 Passage du Monténégro, 75019 Paris	15 Passage du Monténégro, 75019 Paris	13 actifs
Statut	En travaux	Livré	En travaux	Livré	En travaux	En travaux	Livré	Livré	En travaux	Livré	Livré	Livré	En travaux	
Mise en exploitation	01/09/2023	01/09/2021	01/09/2023	01/09/2022	01/09/2023	01/07/2023	04/01/2023	01/09/2021	01/05/2023	01/09/2022	09/01/2023	01/03/2023	01/09/2023	
Nombre de chambre	12 chambres	9 chambres	8 chambres	10 chambres	9 chambres	10 chambres	12 chambres	11 chambres	10 chambres	10 chambres	9 chambres	8 chambres	14 chambres	132 chambres
Loyer potentiel / chambre	850 €	780 €	870 €	915 €	830 €	900 €	1 050 €	850 €	850 €	850 €	870 €	1 100 €	1 200 €	917 €
Loyer potentiel €/mois	10 200 €	7 020 €	6 960 €	9 150 €	7 470 €	9 000 €	12 600 €	9 350 €	8 500 €	8 500 €	7 830 €	8 800 €	16 800 €	122 180 €
Loyer potentiel €/an	122 400 €	84 240 €	83 520 €	109 800 €	89 640 €	108 000 €	151 200 €	112 200 €	102 000 €	102 000 €	93 960 €	105 600 €	201 600 €	1 466 160 €
Taux d'occupation	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Taux d'effort	70,00%	74,36%	69,35%	68,40%	69,35%	69,35%	69,35%	76,47%	69,35%	74,12%	69,35%	69,35%	69,35%	
Surface habitable ²	253 m ²	179 m ²	248 m ²	305 m ²	292 m ²	253 m ²	329 m ²	268 m ²	315 m ²	284 m ²	283 m ²	166 m ²	353 m ²	3527 m²
Loyer investisseur €/an	85 680 €	62 640 €	57 921 €	75 103 €	62 165 €	74 898 €	104 857 €	85 800 €	70 737 €	75 600 €	65 161 €	73 234 €	139 810 €	1 033 606 €
Loyer investisseur €/m ² SHAB/an	339 €	350 €	234 €	247 €	213 €	296 €	319 €	321 €	225 €	266 €	230 €	442 €	396 €	293 €
Taxe foncière	2 650 €	1 608 €	1 400 €	5 388 €	3 156 €	2 439 €	3 671 €	3 811 €	722 €	1 646 €	834 €	1 061 €	2 216 €	2 354 €

¹ Sur la base de l'état locatif communiqué en date du 16/02/2023

² Surface habitable issue d'un relevé géomètre expert pour les actifs livrés et estimées pour les actifs en cours de livraison

Fiscalité & Diagnostics (DPE)

Actifs	Taxe foncière Annuelle (2022)	Type de chauffage	Consommations énergétiques	Emissions de gaz à effet de serre (GES)
Asnières	722 €	Chaudière gaz (chauffage et eau chaude)		
Ivry - Chanvin	834 €	Électricité (radiateurs + ballons d'eau chaude)		
Montenegro 13	1 061 €	Électricité (radiateurs + ballons d'eau chaude)		
Ivry - Moulié	1 400 €	Électricité (radiateurs + ballons d'eau chaude)		
Villejuif - Liberté	1 608 €	Chaudière gaz (chauffage et eau chaude)		
Villejuif - Paris	1 646 €	Électricité (radiateurs + ballons d'eau chaude)		
Montenegro 15	2 216 €	Électricité (radiateurs + ballons d'eau chaude)		
Chatillon	2 439 €	Électricité (radiateurs + ballons d'eau chaude)		
Alfortville	2 650 €	Électricité (radiateurs + ballons d'eau chaude)		
Créteil	3 156 €	Électricité (radiateurs + ballons d'eau chaude)		
Issy les Moulineaux	3 671 €	Chaudière gaz (chauffage et eau chaude)		
Ivry - Chateaudun	3 811 €	Chauffage 3/4 sur chaudière à gaz, 1/4 radiateur électrique – eau 3/4 sur chaudière à gaz et 1/4 sur ballon électrique		
Montreuil	5 388 €	Chaudière gaz (chauffage et eau chaude)		

En attente de réception, les DPE seront
communiqués dès réception.

Au regard des travaux réalisés,
nous estimons que 2/3 d'entre eux
auront un DPE supérieur ou égal à C

Synthèse du bail commercial

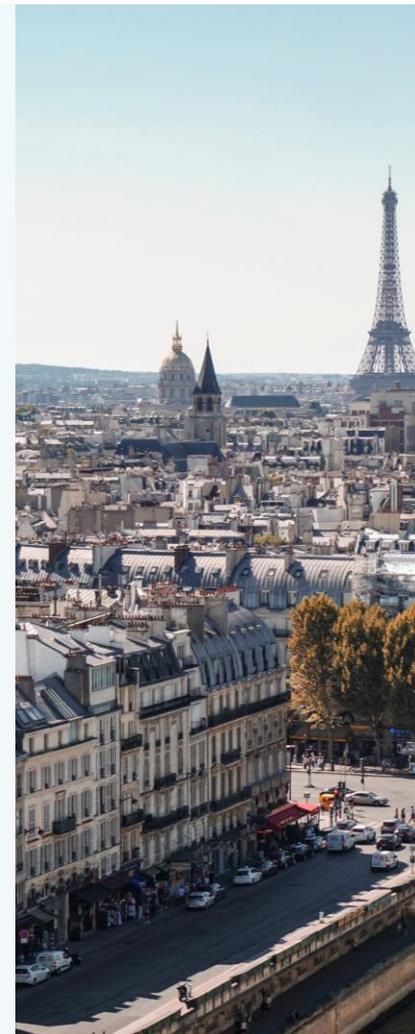
Exemple Résidence coliving – 9 rue de la Liberté 94800 Villejuif

GENERAL	
Bailleur	M & SRA VILLEJUIF
Preneur	B&C IMMOBILIER
Type d'actif	Coliving - 9 rue de la Liberté 94800 Villejuif
Désignation	<ul style="list-style-type: none">Un terrain d'assise foncière, d'une contenance cadastrale de 245 m², dont les parties non bâties sont aménagées en jardin et cour gravillonnée.Un ensemble bâti comprenant une maison traditionnelle en pierre meulière, élevée sur rez-de-jardin (semi enterré), d'un rez-de-chaussée (surélevé), d'un étage droit et de combles aménagés. Une extension de type "véranda - verrière atelier" a été réalisée en 2020-2021, en partie arrière de la parcelle, reliée au rez-de-jardin de la maison.
Surface	L'actif affiche une surface habitable totale d'environ 179 m²
Usage	Les locaux loués sont destinés exclusivement à la sous-location à usage d'habitation, notamment en coliving, et à la fourniture de prestations de service accessoires.
DUREE	
Date de signature	30/09/2023
Type de bail	10 ans ferme
Préavis	6 mois
Échéance	29/09/2033
LOYER & MA	
Loyer de base	62 640€ HT HC - net investisseur
Indexation du loyer	Pour la première indexation, il sera procédé à l'indexation du Loyer de Base en prenant : <ul style="list-style-type: none">pour indice de référence : le dernier indice publié par l'INSEE à la Date d'Effet; etpour indice de comparaison : l'indice du même trimestre de l'année suivante. Pour les années ultérieures, il sera procédé à l'indexation du loyer en prenant pour base, le loyer de l'année écoulée et : <ul style="list-style-type: none">pour indice de référence : l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du loyer; etpour indice de comparaison : l'indice du même trimestre de l'année suivante.
Indexation du loyer	IRL à la date d'anniversaire de la date de prise d'effet du bail
Modalités de paiement	Mensuellement d'avance
Régime fiscal	La location consentie par le Bailleur au Preneur est exonérée de TVA
GARANTIES	
Dépôt de garantie	Dépôt de garantie : 2 mois de Loyer de Base HT HC
CHARGES	
Entretien & maintenance - Réparation	Preneur
Travaux	Preneur hormis les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil
Assurance (bailleur)	Bailleur
Taxe sur les locaux commerciaux	Preneur
Taxe foncière, CET et impôts qui ne sont pas liés à l'usage des locaux loués ou au service dont le preneur bénéficie	Bailleur

AUTRE	
Cession du droit au bail	<p>Principe : Toute cession du seul droit au présent Bail est interdite sans l'accord écrit et préalable du Bailleur.</p> <p>Exceptions : Le Preneur pourra cependant céder son droit au bail à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce sous réserve du respect du droit de préemption du Bailleur et de son agrément. Toute cession qui aura été autorisée par le Bailleur devra être régularisée par acte établi par un avocat auquel le Bailleur devra être appelé à intervenir. L'intervention du Bailleur prendra la forme d'un avenant d'agrément de cession signé par ce dernier, le cédant et le cessionnaire, dont les honoraires de rédaction seront supportés par le cessionnaire.</p>
Sous-location	<ol style="list-style-type: none">Le Preneur pourra consentir des sous-locations partielles ou totales aux profits des occupants dans le strict cadre de son activité (cf. bail). Ces conditions sont déterminantes du consentement du Bailleur à la sous-location.En dehors de son activité, le Preneur ne pourra sous-louer ou mettre à disposition les Locaux Loués en tout ou partie sans avoir recueilli l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.
Location-gérance	Interdite
Loyer de renouvellement	<p>En cas de renouvellement du Bail, le montant du loyer du Bail renouvelé sera fixé à la valeur locative appréciée au jour de la prise d'effet du Bail renouvelé et déterminée comme il est dit ci-après.</p> <p>Par dérogation expresse au dernier alinéa de l'article L. 145-34 du Code de commerce, les Parties conviennent que le loyer de renouvellement ne sera aucunement encadré et le nouveau loyer s'appliquera intégralement lors de la première année du bail renouvelé.</p> <p>Le loyer de base de renouvellement, sera déterminé par référence avec les loyers du marché, c'est-à-dire :</p> <ol style="list-style-type: none">Les loyers pratiqués pour les locations nouvelles, étant précisé que les prix de cession de droit au bail et les indemnités d'entrées pourront être prises en compte pour la détermination du loyer de renouvellement ;Pour des biens immobiliers comparables aux Locaux Loués, c'est-à-dire présentant des caractéristiques similaires à celles des Locaux Loués, sauf à corriger si ces éléments venaient à manquer par d'autres critères de référence. <p>Les travaux d'aménagement ou d'amélioration du Preneur réalisés au cours du bail expiré seront pris en compte pour la détermination de la valeur locative à l'occasion du renouvellement consécutif à leur réalisation, par dérogation expresse à l'article R. 145-8 du Code de commerce ou de tout texte qui lui serait substitué, même s'il s'agit de travaux d'adaptation à la destination contractuelle.</p>
Etat de restitution	Le Preneur sera tenu de restituer les Locaux Loués en bon état de propreté, d'entretien et de réparations lui incombant au titre du présent Bail, libres de tout mobilier, matériel, stock, agencements et aménagements qui n'auraient pas fait accession au Bailleur

03

Présentation des actifs



Villejuif | Liberté

9 rue de la Liberté, 94800



SHAB Totale¹
179 m²

Nombre de
chambres
9

WALB
10 ans

Loyer bail
62 640 €/an



Points clés de l'actif

Surface habitable¹ totale : 179 m²
Mise en exploitation : 01/09/2021
Salle de bain privative pour chacune des
chambres
Chauffage et ECS : Chaudière gaz

Travaux réalisés

Entièrement rénovée et réaménagée
Montant de travaux réalisés (TTC) :
236.200€ soit 1.319€/m² SHAB

Détention & Fiscalité

Pleine propriété
Taxe foncière : 1.608€

¹ Surface habitable issue d'un relevé géomètre expert

Équipements : Prestations

Menuiserie : Double vitrage – Sol : Parquet stratifié et/ou
carrelage
Les + : Maison en meulière, jardin privatif, véranda lumineuse

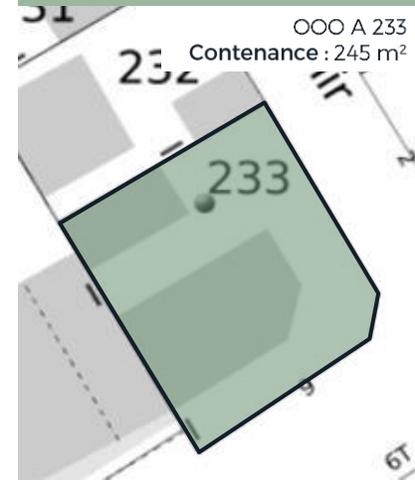
Environnement résidentiel composé d'immeuble d'habitation et de maisons individuelles.

L'actif est situé au nord de Villejuif, à proximité immédiate de
Paris et au sein du quartier Gripons-Pasteur.
Il profite de nombreux commerces et infrastructures situés le
long de l'avenue de Paris, et d'une excellente desserte en
transport en commun avec la ligne de métro 7 située à 600m.
Accès direct à Paris via av. de Paris en 5mn en voiture.

Desserte par les transports

Métro « Villejuif Léo Lagrange » (ligne 7) à 600m de l'actif soit 7mn
à pied
Axes routiers : Rue Henri Martin, avenue de Paris: 1.608€

Diagnostic de Performance
Énergétique (DPE) : en attente



Villejuif | Paris

9 avenue de Paris, 94800

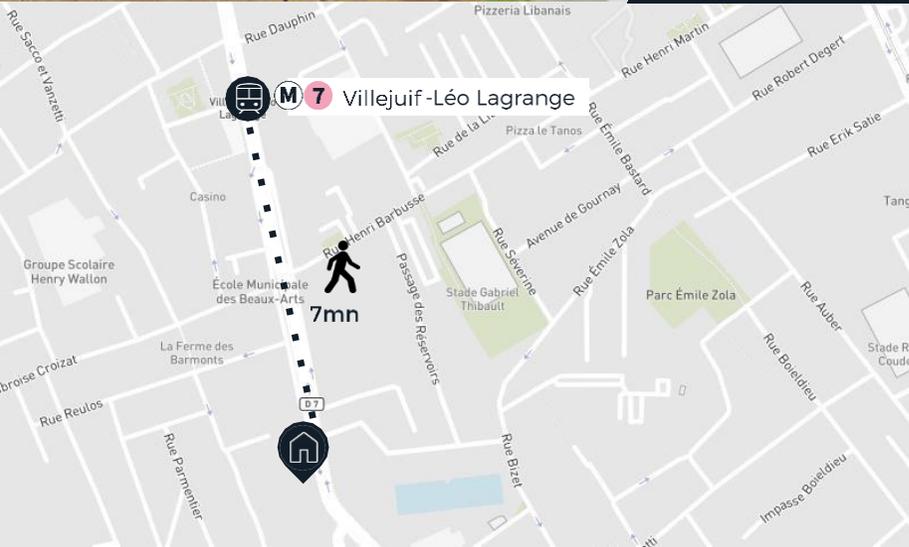


SHAB Totale¹
284 m²

Nombre de
chambres
10

WALB
10 ans

Loyer bail
75600€/an



Points clés de l'actif

Surface habitable¹ totale : 284 m²
Mise en exploitation : 01/09/2022
Salle de bain privée pour chacune des chambres
Chauffage et ECS : Électricité (radiateurs + ballons d'eau chaude)

Travaux réalisés

Entièrement rénovée et réaménagée
Montant de travaux réalisés (TTC) : 388.180€ soit 1.366€/m² SHAB

Détention & Fiscalité

Pleine propriété
Taxe foncière : 1.646€

¹ Surface habitable issue d'un relevé géomètre expert

Équipements : Prestations

Menuiserie : Double vitrage – Sol : Parquet stratifié et/ou carrelage
Les + : Grand jardin, terrasse, home cinéma, buanderie

Environnement résidentiel composé d'immeuble d'habitation et de maisons individuelles.

L'actif est situé au nord de Villejuif, à proximité immédiate de Paris et au sein du quartier Zola – Lion d'Or.

L'actif profite de nombreuses commodités et commerces situés le long de l'avenue de Paris et d'une parfaite accessibilité avec la ligne de métro 7 située à 500m.

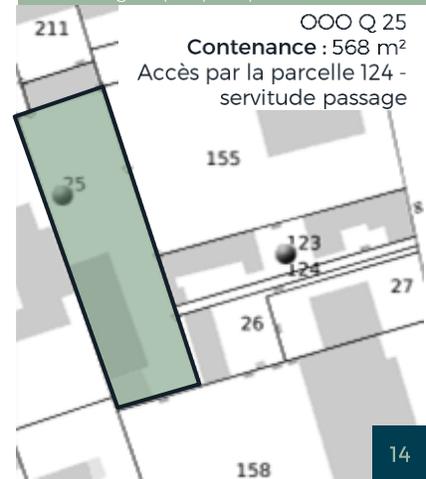
Accès direct à Paris via av. de Paris.

Desserte par les transports

Métro « Villejuif Léo Lagrange » (ligne 7) à 500m de l'actif soit 6mn à pied

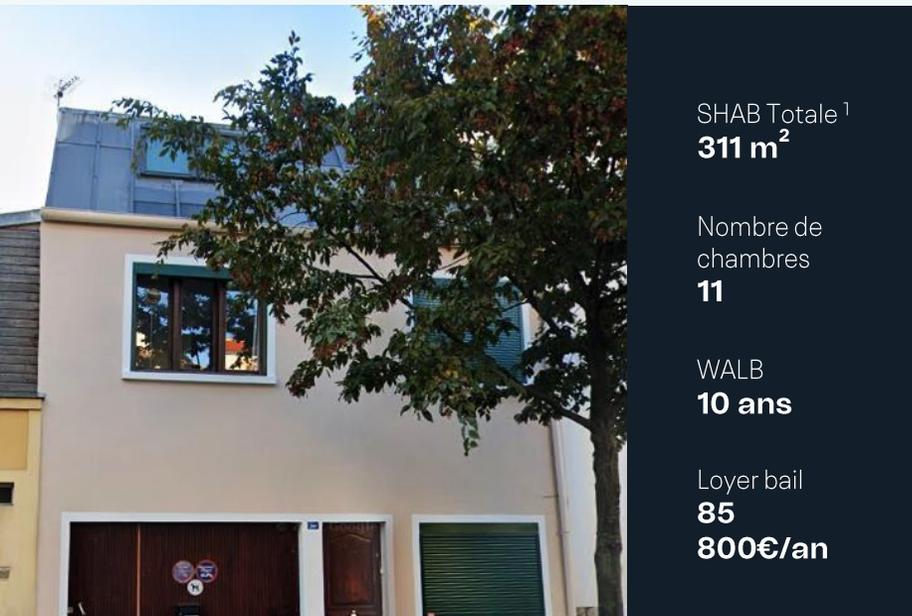
Axes routiers : Avenue de Paris, D285

Diagnostic de Performance
Énergétique (DPE) : en attente



Ivry-sur-Seine | Châteaudun

3ter rue de Châteaudun, 94200

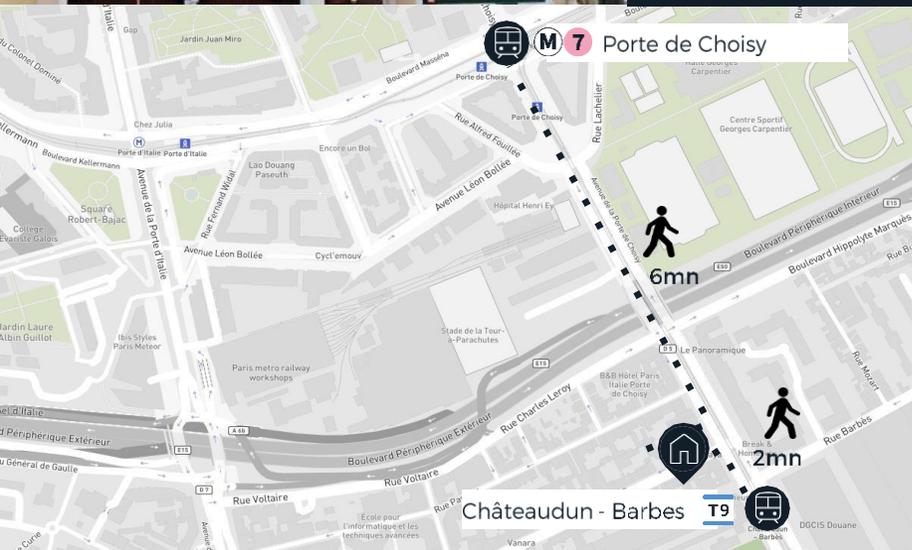


SHAB Totale¹
311 m²

Nombre de
chambres
11

WALB
10 ans

Loyer bail
**85
800€/an**



Points clés de l'actif

Surface habitable¹ totale : 311 m²
Dont SHAB : 286m²
Dont < 1,80m² : 43m²

Mise en exploitation : 01/09/2021

Salle de bain privée pour chacune des chambres

Chauffage et ECS : ¾ gaz, ¼ radiateur électrique – eau ¾ sur chaudière à gaz et ¼ sur ballon électrique

Travaux réalisés

Entièrement rénovée et réaménagée
Montant de travaux réalisés (TTC) : 340.664€ soit 1.276€/m² SHAB

Détention & Fiscalité

Plaine propriété
Taxe foncière : 3 811€

Équipements : Prestations

Menuiserie : Double vitrage – Sol : Parquet stratifié et/ou lino & carrelage
Les + : Grande cour avec terrasse, grand séjour, local vélo, buanderie

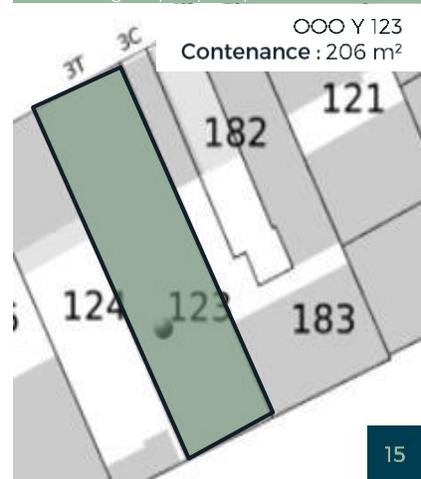
Environnement résidentiel composé d'immeuble d'habitation et de maisons individuelles.

L'actif est situé au Portes de Paris (200m), et précisément rue de Châteaudun, au sein du quartier Petit Ivry.
De nombreux commerces de proximité et infrastructures sont présents le long de l'avenue de Verdun. L'actif bénéficie d'une parfaite accessibilité avec la ligne de métro 7 « Porte de Choisy » située à 500m, et du tramway au pied de l'immeuble.
Accès direct à Paris via av. de Verdun.

Desserte par les transports

Métro « porte de Choisy » (ligne 7) à 500m de l'actif soit 6mn à pied
Axes routiers : Avenue de Verdun, Bd Périphérique

Diagnostic de Performance
Énergétique (DPE) : en attente



¹ Surface habitable issue de l'in relevé géomètre expert

Alfortville | Berthelot

32 rue Marcelin Berthelot, 94140



SHAB Totale¹
253 m²

Nombre de
chambres
12

WALB
10 ans

Loyer bail
85
680€/an



Points clés de l'actif

Surface habitable¹ totale : 253 m²

Mise en exploitation : 01/09/2023

Salle de bain privée pour chacune des
chambres

Chauffage et ECS : électricité (radiateurs +
ballons d'eau chaude)

Travaux réalisés

Entièrement rénovée et réaménagée

Montant de travaux réalisés (TTC) : 487.788

€ soit 1.973€/m² SHAB

Détention & Fiscalité

Pleine propriété

Taxe foncière : 2 650€

Équipements : Prestations

Menuiserie : Double vitrage – Sol : Parquet stratifié et/ou lino &
carrelage

Les + : Grande jardin avec arbres fruitiers, terrain de pétanque,
espaces commun spacieux

Environnement résidentiel composé d'immeuble d'habitation et de maisons individuelles.

L'actif est situé au nord d'Alfortville, à proximité immédiate de Paris,
au sein du quartier Marie-Gare.

L'actif profite de nombreux restaurants, commodités et commerces
situés le long de la D19. Il bénéficie d'une bonne accessibilité avec la
présence de la ligne de métro 8 située à 900 m et de nombreuses
lignes de bus à proximité.

Desserte par les transports

Métro « Ecole Vétérinaire de Maisons-Alfort » (ligne 8) à 900 m de
l'actif soit 11 min à pied

Axe routiers : rue de Seine, D19, D6 et A6.

Diagnostic de Performance
Énergétique (DPE) : **en attente**



OOO C 44
Contenance : 655 m²

Paris | Monténégro

13 Passage du Monténégro, 75019



SHAB Total¹
166 m²

Nombre de
chambres
8

WALB
10 ans

Loyer bail
73
234€/an



Points clés de l'actif

Surface habitable¹ totale : 166 m²
Mise en exploitation : 01/03/2023
Salle de bain privée pour chacune des chambres
Chauffage et ECS : électricité (radiateurs + ballons d'eau chaude)

Travaux réalisés

Entièrement rénovée et réaménagée
Montant de travaux réalisés (TTC) : 328.393 €
soit 1.983€/m² SHAB

Détention & Fiscalité

Pleine propriété
Taxe foncière : 1.061€

Équipements : Prestations

Menuiserie : Double vitrage – Sol : Parquet stratifié et/ou carrelage
Les + : Grande jardin de 500 m², terrasse, grande cuisine, home cinéma

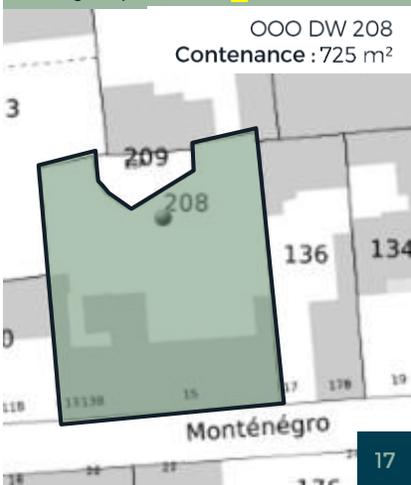
Environnement résidentiel composé d'immeuble d'habitation et de maisons individuelles.

L'actif est situé au sud du 19^e arrondissement de Paris, au sein du quartier bucolique « Amérique » qui compte de nombreuses villas colorées. Il profite de toutes les commodités et infrastructures nécessaires pour les ménages. Il bénéficie également d'une parfaite accessibilité avec les lignes de métro 7B et 11, et le tramway T3B à proximité immédiate.

Desserte par les transports

Métro « Télégraphe » (ligne 11), « Porte des Lilas » (ligne 11 et T3B) à 300m soit 3 min à pieds et « Hôpital Robert Debré » (ligne 7B) à 500m de l'actif soit 6min à pieds
Axes routiers : Rue de Belleville et Bd Périphérique

Diagnostic de Performance
Énergétique (DPE) : **A**



Paris | Monténégro

15 Passage du Monténégro, 75019

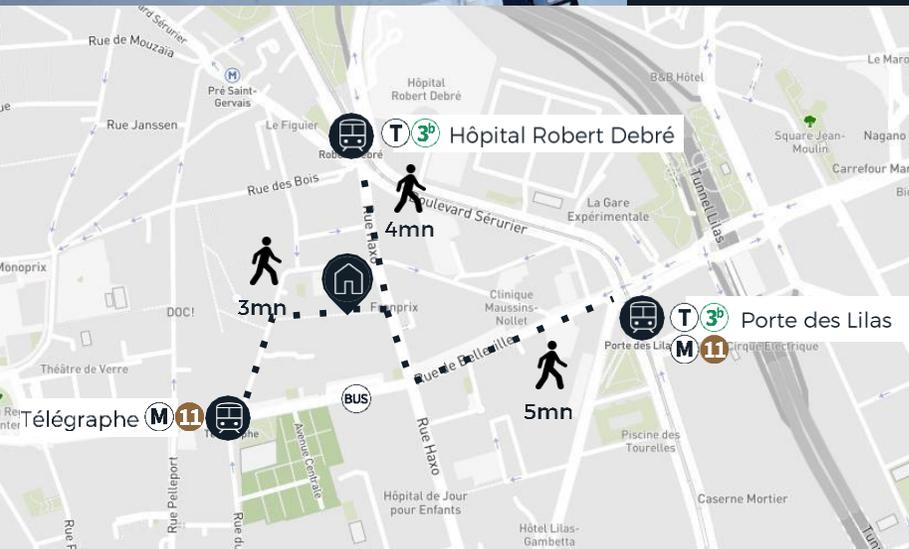


SHAB Totale¹
353 m²

Nombre de
chambres
14

WALB
10 ans

Loyer bail
139
810€/an



Points clés de l'actif

Surface habitable¹ totale : 353 m²
Mise en exploitation : 01/03/2023
Salle de bain privée pour chacune des chambres
Chauffage et ECS : électricité (radiateurs + ballons d'eau chaude)

Travaux réalisés

Entièrement rénovée et réaménagée
Montant de travaux réalisés (TTC) : 723.720 €
soit 2.050€/m² SHAB

Détention & Fiscalité

Pleine propriété
Taxe foncière : 2.216€

Équipements : Prestations

Menuiserie : Double vitrage - Sol : Parquet stratifié et/ou carrelage
Les + : Grande jardin de 500 m², terrasse, grande cuisine, home cinéma

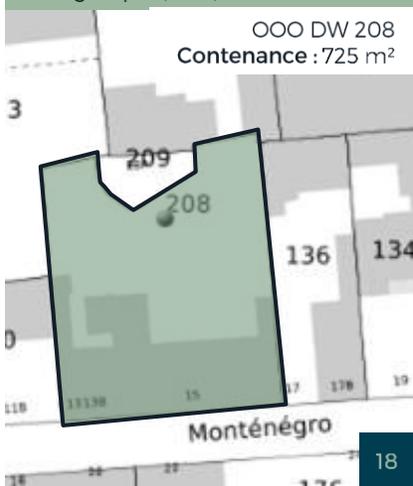
Environnement résidentiel composé d'immeuble d'habitation et de maisons individuelles.

L'actif est situé au sud du 19^e arrondissement de Paris, au sein du quartier bucolique « Amérique » qui compte de nombreuses villas colorées. Il profite de toutes les commodités et infrastructures nécessaires pour les ménages. Il bénéficie également d'une parfaite accessibilité avec les lignes de métro 7B et 11, et le tramway T3B à proximité immédiate.

Desserte par les transports

Métro « Télégraphe » (ligne 11), « Porte des Lilas » (ligne 11 et T3B) à 300m soit 3 min à pieds et « Hôpital Robert Debré » (ligne 7B) à 500m de l'actif soit 6min à pieds
Axes routiers : Rue de Belleville et Bd Périphérique

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) : **en attente**



OOO DW 208
Contenance : 725 m²

Asnières | Gilbert Rousset

66 rue Gilbert Rousset, 92600

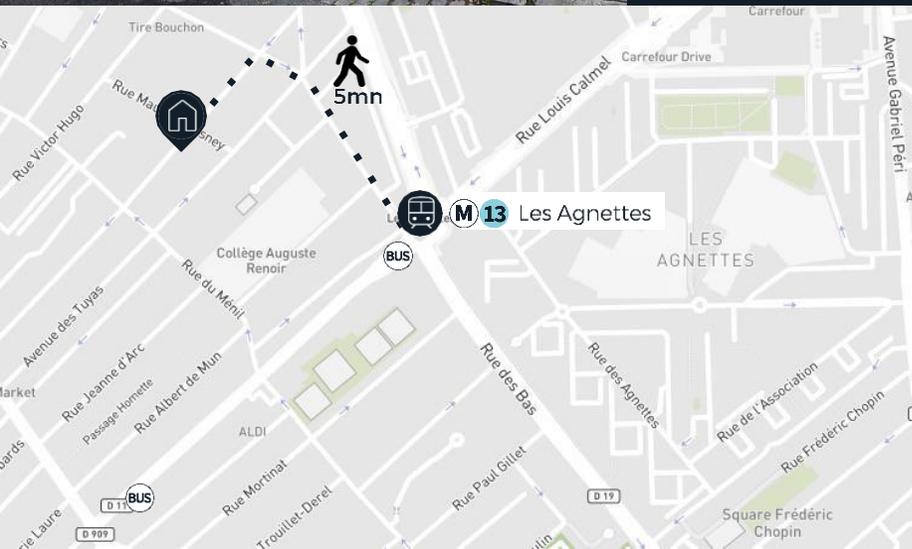


SHAB Totale¹
315 m²

Nombre de
chambres
10

WALB
10 ans

Loyer bail
70 737€/an



Points clés de l'actif

Surface habitable¹ totale : 315 m²
Mise en exploitation : 01/05/2023
Salle de bain privative pour chacune des chambres
Chauffage et ECS : chaudière gaz

Travaux réalisés

Entièrement rénovée et réaménagée
Montant de travaux réalisés (TTC) : 391.410
€ soit 1.483€/m² SHAB

Détention & Fiscalité

Pleine propriété
Taxe foncière : 722 €

Équipements : Prestations

Menuiserie : Double vitrage – Sol : Parquet stratifié et/ou carrelage
Les + : Maison organisée autour d'un cour centrale intérieure, petite salle de sport, espaces communs spacieux

Environnement résidentiel composé d'immeuble d'habitation et de maisons individuelles.

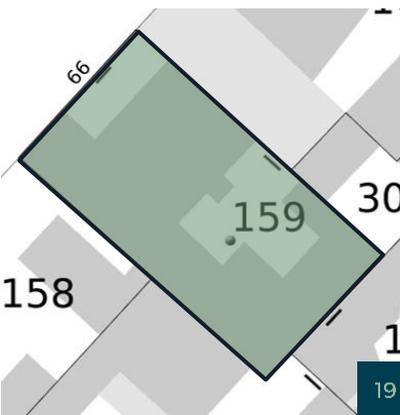
L'actif est situé au nord d'Asnières-sur-Seine, au sein du quartier « Pierre de Coubertin » qui voit de nouveaux programmes neufs porteur d'un souffle urbain nouveau.
L'actif profite d'une parfaite accessibilité avec la ligne de métro 13 située à 400m.

Desserte par les transports

Métro « Les Agnettes » (ligne 13) à 400m de l'actif soit 5 min à pied
Axes routiers : Rue du Ménil, D909, rue des Bas

Diagnostic de Performance
Énergétique (DPE) : **en attente**

OOO 159
Contenance : 280 m²



Montreuil | Robespierre

93 rue Robespierre, 93001

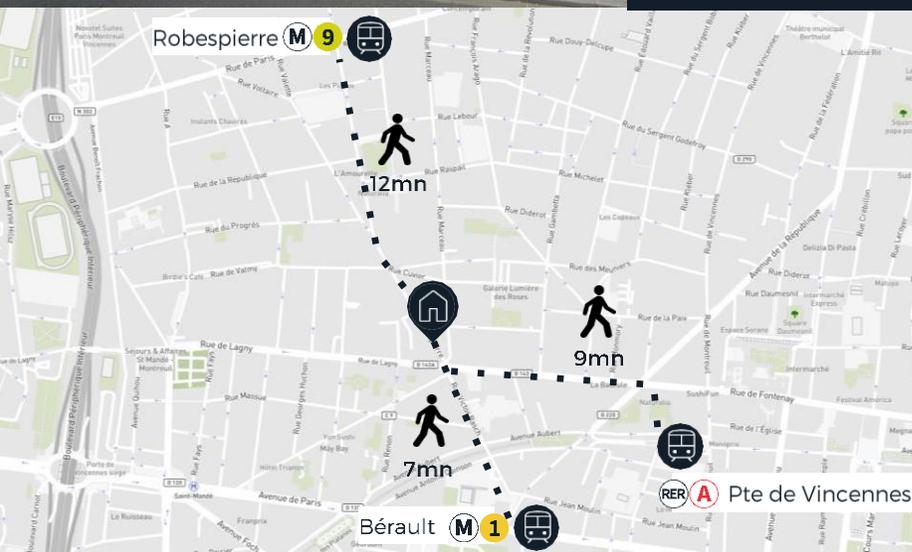


SHAB Totale¹
305 m²

Nombre de
chambres
10

WALB
10 ans

Loyer bail
75 103€/an



Points clés de l'actif

Surface habitable¹ totale : 305 m²
Mise en exploitation : 01/09/2022
Salle de bain privée pour chacune des chambres
Chauffage et ECS : chaudière gaz

Travaux réalisés

Entièrement rénovée et réaménagée
Montant de travaux réalisés (TTC) : 343.617
€ soit 1.128€/m² SHAB

Détention & Fiscalité

Pleine propriété
Taxe foncière : 7.388 €

Équipements : Prestations

Menuiserie : Double vitrage – Sol : Parquet stratifié et/ou carrelage
Les + : Grand jardin, terrasse, salle de jeu, buanderie

Environnement résidentiel composé d'immeuble d'habitation et de maisons individuelles.

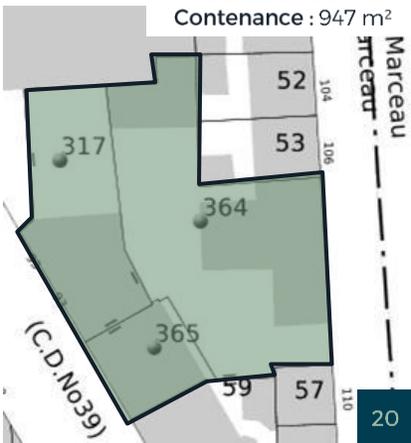
L'actif est situé au sud ouest de Montreuil, au sein du quartier dynamique « Bas Montreuil », à proximité du Château de Vincennes et du 20^e arrondissement de Paris.
L'actif profite d'une parfaite accessibilité avec le RER A, la ligne de métro 1 et 9 à proximité.

Desserte par les transports

Métro « Bérault » (ligne 1) et « Robespierre » à 550 et 900m de l'actif soit 7 et 12 min à pied, RER « Porte de Vincennes » à 700m
Axes routiers : Avenue de Paris, D143

Diagnostic de Performance
Énergétique (DPE) : **en attente**

OOO BE 317 364 365
Contenance : 947 m²



Châtillon | Paris

63 avenue de Paris, 92320



SHAB Totale¹
253 m²

Nombre de
chambres
10

WALB
10 ans

Loyer bail
74
898€/an



Points clés de l'actif

Surface habitable¹ totale : 253 m²
Mise en exploitation : 01/07/2023
Salle de bain privative pour chacune des chambres
Chauffage et ECS : électricité (radiateurs + ballons d'eau chaude)

Travaux réalisés

Entièrement rénovée et réaménagée
Montant de travaux réalisés (TTC) : 373.813
€ soit 1.1483€/m² SHAB

Détention & Fiscalité

Pleine propriété
Taxe foncière : 2.439€

Équipements : Prestations

Menuiserie : Double vitrage – Sol : Parquet stratifié et/ou carrelage
Les + : Très belle maison à colombage, grand jardin verdoyant

Environnement résidentiel composé d'immeuble d'habitation et de maisons individuelles.

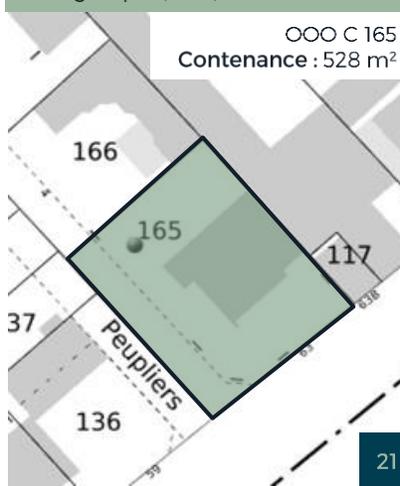
L'actif est situé au nord de Châtillon, au sein du quartier « Berthelot », le long de l'Avenue de Paris permettant un accès direct au 14^e arrondissement de Paris.

L'actif profite d'une parfaite accessibilité avec la présence du tramway et du métro ligne 13 à proximité.

Desserte par les transports

Tramway « Vauban » (ligne T6) au pieds de l'actif et métro « Chatillon-Montrouge » (ligne 13) à 850 soit 10min à pied
Axes routiers : Avenue de Paris

Diagnostic de Performance
Énergétique (DPE) : **en attente**



Ivry-sur-Seine | Moulié

5 rue Pierre Moulié, 94200

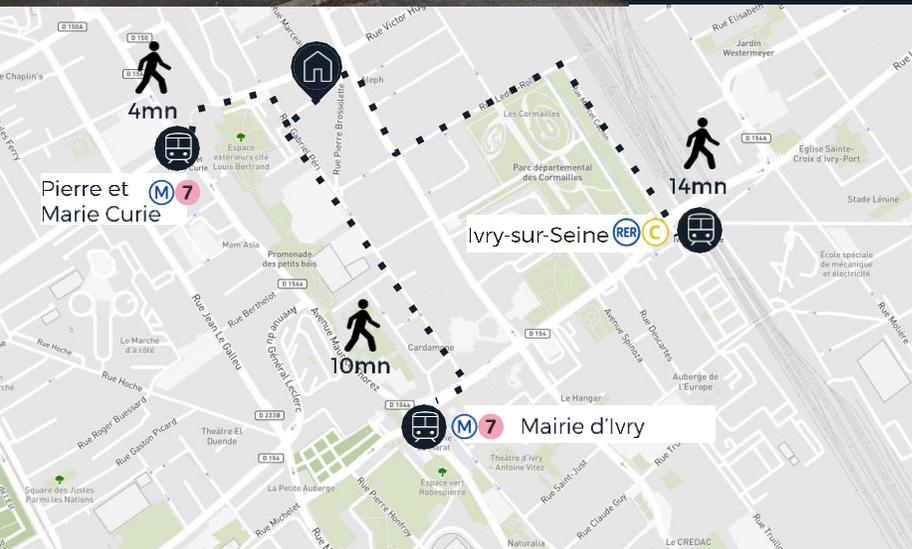


SHAB Totale¹
248 m²

Nombre de
chambres
8

WALB
10 ans

Loyer bail
57 921€/an



Points clés de l'actif

Surface habitable¹ totale : 248 m²
Mise en exploitation : 01/09/2023
Salle de bain privative pour chacune des chambres
Chauffage et ECS : électricité (radiateurs + ballons d'eau chaude)

Travaux réalisés

Entièrement rénovée et réaménagée
Montant de travaux réalisés (TTC) : 273.718
€ soit 1.1279€/m² SHAB

Détention & Fiscalité

Plaine propriété
Taxe foncière : 1.400€

Équipements : Prestations

Menuiserie : Double vitrage – Sol : Parquet stratifié et/ou carrelage
Les + : Maison de charme, récupérateur d'eau de pluie, jardin extérieur

Environnement résidentiel composé d'immeuble d'habitation et de maisons individuelles.

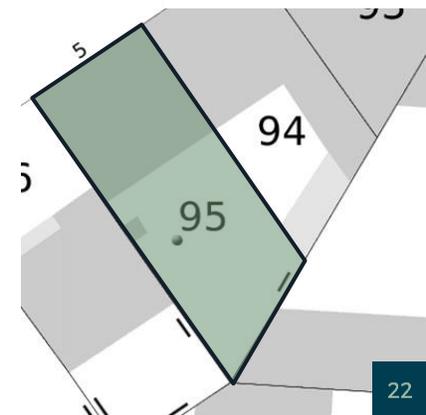
L'actif est situé au nord d'Ivry-sur-Seine, au sein du quartier « Louis Bertrand – Mirabeau – Semard », à proximité des parcs des Cormailles et de la Promenade des Petits Bois.

Desserte par les transports

Métro « Pierre et Marie Curie » (ligne 7) à 400m et RER C « Ivry-sur-Seine » à 1 km de l'actif soit 5 et 13 min à pied
Axes routiers : Av. de Verdun, Bd Périphérique, Av Maurice Thorez

Diagnostic de Performance
Énergétique (DPE) : **en attente**

OOO M 95
Contenance : 204 m²



Créteil | Bordeaux

18-20 rue de Bordeaux, 94000

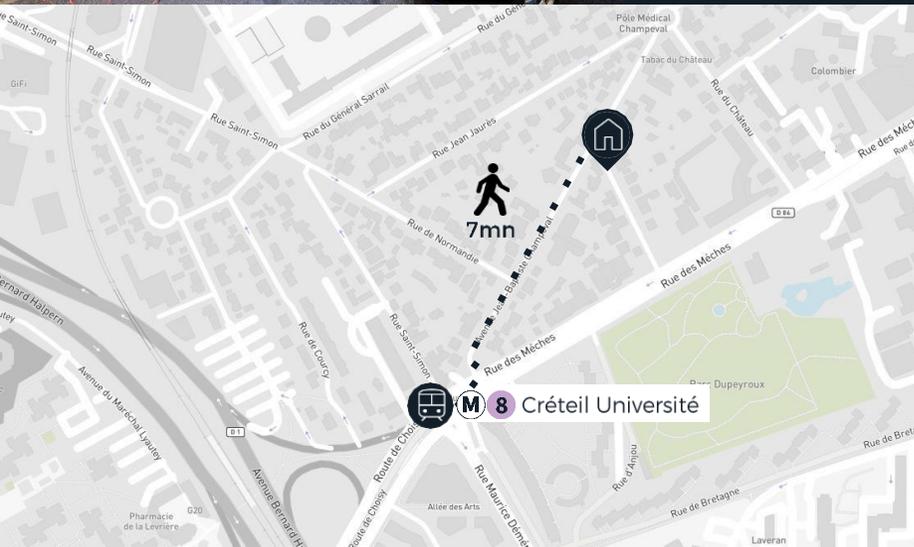


SHAB Totale
292 m²

Nombre de
chambres
9

WALB
10 ans

Loyer bail
62 165€/an



Points clés de l'actif

Surface habitable¹ totale : 292 m²
Mise en exploitation : 01/09/2023
Salle de bain privée pour chacune des chambres
Chauffage et ECS : électricité (radiateurs + ballons d'eau chaude)

Travaux réalisés

Entièrement rénovée et réaménagée
Montant de travaux réalisés (TTC) : 389.713 €
soit 1.397€/m² SHAB

Détention & Fiscalité

Pleine propriété
Taxe foncière : 3.156€

Équipements : Prestations

Menuiserie : Double vitrage – Sol : Parquet stratifié et/ou carrelage
Les + : Très grand jardin, espaces communs confortables

Environnement résidentiel composé d'immeuble d'habitation et de maisons individuelles.

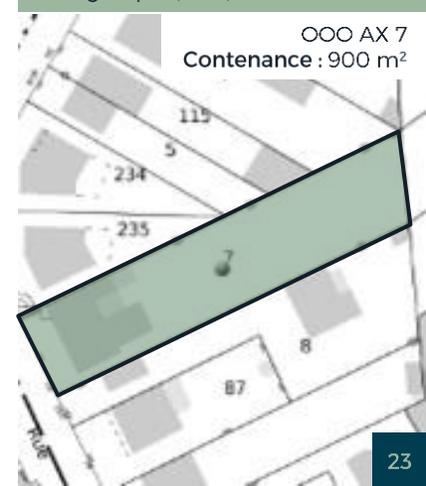
L'actif est situé au nord de Créteil, au sein du quartier « Champeval », à proximité du Parc Dupeyrou et de nombreuses universités de la commune (fac de médecine, UPEC etc.).
L'actif profite d'une parfaite accessibilité avec la ligne de métro 8 à proximité.

Desserte par les transports

Métro « Université Créteil » (ligne 8) à 450m de l'actif soit 7 min à pieds
Axes routiers : Rue des Mèches, D1, D19, A6

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) : **en attente**

OOO AX 7
Contenance : 900 m²



Issy-les-Moulineaux | Salengro

13 Passage du Monténégro, 75019

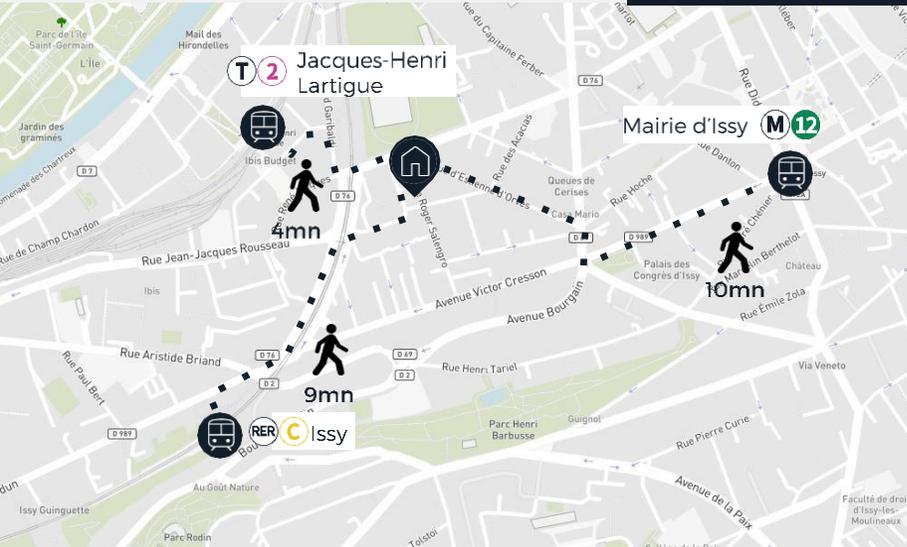
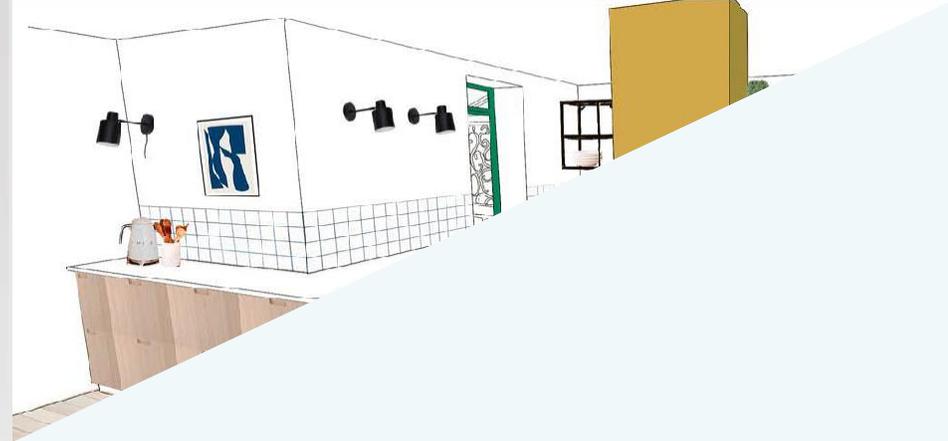
Attente photo
Façade extérieure

SHAB Totale
329 m²

Nombre de
chambres
12

WALB
10 ans

Loyer bail
**104
857€/an**



Points clés de l'actif

Surface habitable¹ totale : 329 m²
Mise en exploitation : 04/01/2023
Salle de bain privative pour chacune des chambres
Chauffage et ECS : chaudière gaz

Travaux réalisés

Entièrement rénovée et réaménagée
Montant de travaux réalisés (TTC) : 557.828
€ soit 1.696€/m² SHAB

Détention & Fiscalité

Pleine propriété
Taxe foncière : 3.671 €

Équipements : Prestations

Menuiserie : Double vitrage – Sol : Parquet stratifié et/ou carrelage
Les + : Grande maison, multiples espaces communs (salle de jeu et salle de cinéma, salon sous véranda avec toiture en verre), grand jardin + terrasse, grandes chambres

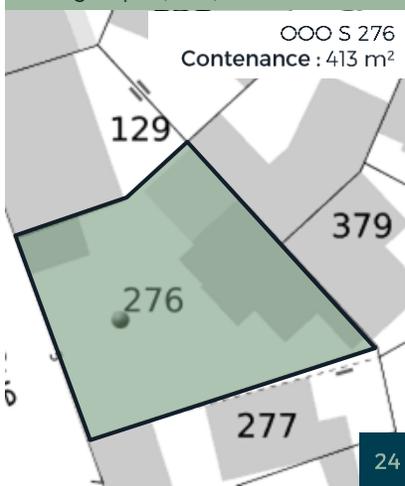
Environnement résidentiel composé d'immeuble d'habitation et de maisons individuelles.

L'actif est situé à Issy-les-Moulineaux, au sein du quartier « Centre-ville », à proximité du Parc de l'Île-Saint-Germain (700m).
L'actif profite d'une parfaite accessibilité avec le RER C, la ligne de métro 12 et de tramway T2.

Desserte par les transports

Tramway T2 « Jacques-Henri Lartigue » à 350m (4 min à pieds), RER C « Issy-les-Moulineaux » à 750m (9 min à pieds) et métro ligne 12 « Mairie d'Issy » à 800m (10 min à pieds).
Axes routiers : Rue du Gouv. Général Eboué, rue Rouget de Lisle

Diagnostic de Performance
Énergétique (DPE) : **en attente**



Ivry-sur-Seine | Chanvin

13 impasse Chanvin, 94200

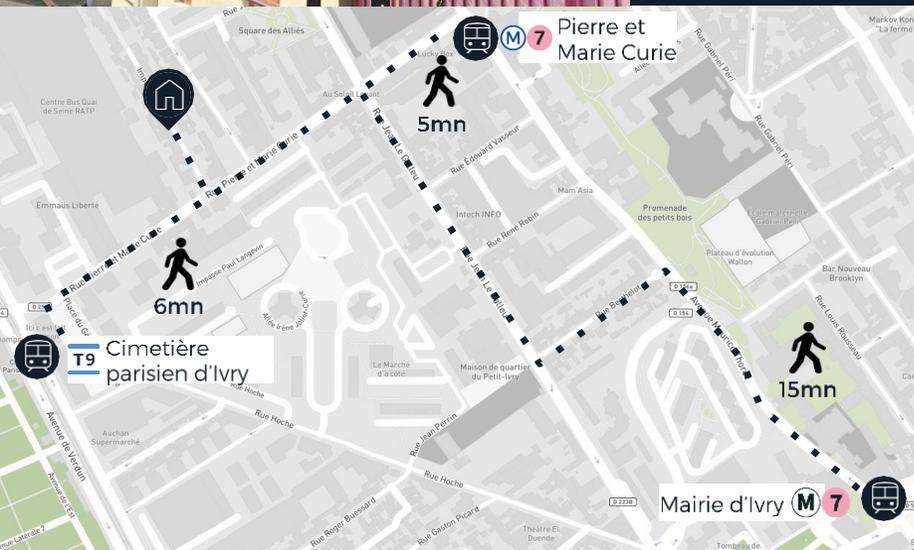


SHAB Totale¹
283 m²

Nombre de
chambres
9

WALB
10 ans

Loyer bail
65 161€/an



Points clés de l'actif

Surface habitable¹ totale : 283 m²
Mise en exploitation : 09/01/2023
Salle de bain privée pour chacune des chambres
Chauffage et ECS : électricité (radiateurs + ballons d'eau chaude)

Travaux réalisés

Entièrement rénovée et réaménagée
Montant de travaux réalisés (TTC) : 300.204 € soit 1.065€/m² SHAB

Détention & Fiscalité

Plaine propriété
Taxe foncière : 834€

Équipements : Prestations

Menuiserie : Double vitrage – Sol : Parquet stratifié et/ou carrelage
Les + : Petite courrette aménagée, espaces communs optimisés, salle de cinéma

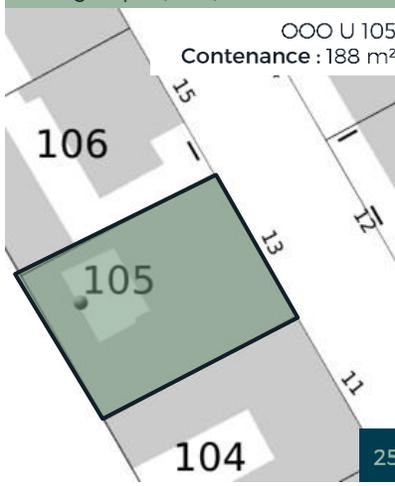
Environnement résidentiel composé d'immeuble d'habitation et de maisons individuelles.

L'actif est situé aux Portes de Paris à Ivry-sur-Seine au sien du quartier Petit Ivry. De nombreux commerces de proximité et infrastructures sont présents le long de l'avenue de Verdun. L'actif bénéficie d'une parfaite accessibilité avec la présence du métro et du tramway à proximité.

Desserte par les transports

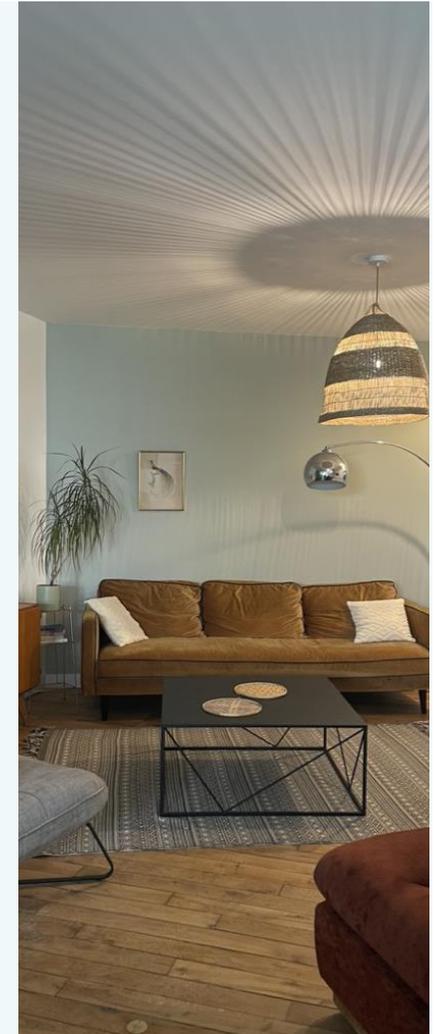
Métro 7 « Pierre et Marie Curie » situé à 400m (5 min à pieds) et tramway « Cimetière parisien d'Ivry » 400m (6 min pieds). Accès direct à Paris via Av. de Verdun.

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) : **en attente**



04

Modalités de cession et contacts



Modalités de cession et contacts

Documents disponibles sur demande :

- Étude de capacité supplémentaire
- DPE disponibles
- Bail commercial type
- Photos et matterport

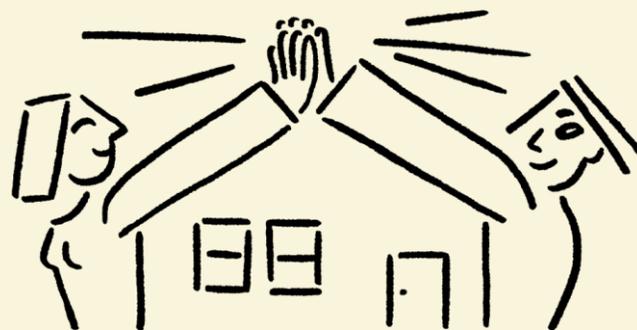
Modalités de cession :

- Vente du portefeuille de manière indivisible
- Vente en l'état sans condition suspensive
- Indemnité d'immobilisation fixée à 10% minimum du prix de vente
- L'offre devra mentionner :
 - L'identité de l'acquéreur, sa structure actionnariale, ses dirigeants,
 - Le prix net vendeur offert
 - Le processus décisionnel
 - Les honoraires sont pris en charge par le vendeur
- Le vendeur n'est pas soumis à la TVA

Calendrier de cession

- Remise des offres : 28/04/2023
- Signature de la promesse de vente :
au plus tard fin juin 2023

Notre équipe



Contacts



Karine MAUREL
Directrice Générale
Associée
01 81 22 32 67
06 24 93 08 41
k.maurel@amcapital.fr



Vincent LACHÈNE
Directeur du
Développement
01 81 22 32 16
07 62 04 03 95
v.lachene@amcapital.fr



Pierre ANDREGNETTE
Directeur des
Partenariats
01 81 22 32 08
06 58 59 84 96
p.andregnette@amcapital.fr



Anne-Lise VALETTE
Directrice Commerciale
Grand Sud
05 34 32 09 69
06 24 93 21 98
al.valette@amcapital.fr



Christophe MAUREL
Directeur de Buildr
01 81 22 32 89
06 08 11 22 66
c.maurel@amcapital.fr



Khaira BENYAMINA
Chargée de Relations
Clients et Partenaires
05 34 32 09 65
k.benyamina@amcapital.fr