

# **Local Port-Royal**

*23 boulevard de Port-Royal, 75013 Paris*

January 2026

# DÉTAILS DE L'INVESTISSEMENT

**10%**

Renta fixe /an  
Reversements mensuels  
Profitez de revenus réguliers

Horizon  
Remboursement à échéance  
Récupérez 100% du capital

## LES POINTS CLÉS

### Localisation prime

Situé entre le 5e et le 13e arrondissement, ce secteur dynamique attire étudiants, professionnels de santé, entreprises et commerces grâce à la proximité d'établissements prestigieux et d'hôpitaux majeurs.

### Valorisation importante

Présence de commerces, restaurants, espaces verts et le marché de Port-Royal, ce qui renforce l'attrait du quartier.

### Accès facile

Ce lieu offre une accessibilité optimale grâce aux lignes qui relient les grands hubs parisiens. Adapté aux mobilités douces, il attire étudiants et professionnels en quête d'un secteur bien desservi.

### Engagement financier

X€ de fonds propres investis par le porteur dans cette opération.

### Garantie fiduciaire

Profitez d'un financement complémentaire optimisé, tout en capitalisant sur un bien à fort potentiel de valorisation.

---

# PRÉSENTATION

## Description

Lots: 1 lot

Montant à financer:

Taille: 23,67

## Opportunité de l'investissement

Ce quartier bénéficie d'un emplacement privilégié, à la croisée du 5e et du 13e arrondissement, entre le quartier Latin et Montparnasse. Cette zone est marquée par une forte fréquentation, grâce à la présence d'établissements universitaires prestigieux comme la Sorbonne ou l'École Normale Supérieure, ainsi que d'hôpitaux majeurs tels que Cochin et La Pitié-Salpêtrière. Cette proximité attire une clientèle diversifiée, allant des étudiants aux professionnels de santé, en passant par les entreprises et commerces de proximité. L'accessibilité est un autre atout majeur de cet emplacement. Le local se trouve à quelques pas des hubs stratégiques comme Châtelet, la Gare du Nord et l'aéroport Charles de Gaulle. Plusieurs lignes de bus sont également desservi, ce qui assure une connectivité optimale avec le reste de la capitale. Le prix d'acquisition de ce local est de 70 600€, auquel on ajoute 3 000€ pour les frais de notaire et 5 500€ pour les frais d'agence. Le porteur de projet ajoute X€ pour la rénovation et la mise au goût du jour de la villa. La villa est actuellement valorisée à 202 000€ et on estime un loyer à 15 000€/an par notre conciergerie Guestify. La stratégie du porteur de projet est d'acquérir cet appartement afin de le transformer en location courte durée sur Airbnb, en capitalisant sur l'attrait du quartier pour les touristes, les professionnels en déplacement et les étudiants. Grâce à son emplacement stratégique et à une forte demande locative, ce bien offre un potentiel de rentabilité élevé, tout en garantissant une occupation optimale tout au long de l'année. Le financement est prévu sur une durée initiale de 36 mois, avec une possibilité d'extension jusqu'à 60 mois.

Présentation du porteur de projet

Le projet est porté par Norman Cohen, avec 15 ans d'expérience dans l'immobilier. Il apporte une profonde expertise en immobilier commercial parisien et une vision avant-gardiste en matière d'optimisation d'actifs. Déterminé à développer une offre à la fois rentable et durable, il vise à surpasser les attentes des voyageurs en créant des expériences inoubliables, fusionnant habilement l'hôtellerie traditionnelle avec la location saisonnière. Avec une très bonne vision et analyse du potentiel des actifs de second rang, il anticipe les tendances du marché, se positionnant à l'avant-garde du marché.

Localisation

Situé entre le 5<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> arrondissements, le boulevard de Port-Royal offre un emplacement stratégique. Proche des grandes écoles, de la faculté de médecine et de l'hôpital Pitié-Salpêtrière, il attire étudiants et professionnels, assurant une forte demande locative. Bien desservi par le RER B et plusieurs bus, il allie accessibilité, dynamisme et cadre de vie agréable. Un investissement prometteur, mêlant rentabilité et valorisation patrimoniale.

Structure financière

Le coût d'acquisition total du local s'élève à 202 000€. La rentabilité du projet repose principalement sur la location à courte terme, au tarif de X€/annuel. Le financement est assuré par un apport personnel de X€ et

---

X€ levés via NASC Invest et d'autres sites partenaires sur une période de 24 mois avec possibilité de remboursement anticipé. L'emprunt sera remboursé par un prêt bancaire, des fonds propres et les revenus générés par la location. Garanties pour les investisseurs Hypothèque rang 2 Sur l'actif à financer à hauteur de 202 000€. Apport en fonds propres 50 000€ seront apportés en fonds propres dans le projet pour l'acquisition. Si nécessaire, cet apport pourrait être placé en collatéral sous forme d'assurance-vie pour envisager un financement à 100% Engagement de réalisation de travaux La somme de 97 974€ sera séquestrée pour la réalisation des travaux et décaissée sur la base de factures et de photos de l'avancée de la réalisation des travaux. Caution personnelle et solidaire Les associés s'engagent en tant que cautions solidaires et indivisibles pour le remboursement de la dette obligataire. En cas de défaillance de la société émettrice, ils seront tenus de rembourser l'intégralité des sommes dues, sans possibilité de fractionnement ni de recours au bénéfice de discussion. Cette garantie couvre l'ensemble des engagements financiers, incluant le capital, les intérêts et les frais annexes. Interdiction de remboursement et de rémunération des comptes courants d'associés La société ne pourra en aucun cas rembourser ou rémunérer les comptes courants d'associés tant que l'intégralité des obligations émises dans le cadre du présent contrat n'aura pas été remboursée. Cette interdiction concerne toutes formes de paiements, y compris, sans s'y limiter, les intérêts, les dividendes ou toute autre rétribution liée aux comptes courants d'associés. Engagement dans la distribution La société garantit aux investisseurs un remboursement prioritaire sur toute autre dépense lors de la restitution des fonds propres immobilisés par la banque. Cette priorité s'applique à l'ensemble des distributions de trésorerie, y compris, sans s'y limiter, le remboursement des dettes et le versement des dividendes.

# LE PORTEUR DE PROJET

## Norman Cohen

Norman Cohen

Norman Cohen, l'entrepreneur derrière NASC Invest, apporte une profonde expertise en immobilier commercial parisien et une vision avant-gardiste en matière d'optimisation d'actifs.

Plus d'une décennie d'expérience dans l'immobilier commercial et l'hébergement touristique, avec une spécialisation dans la valorisation de biens sous-exploités. Débutant dès 2011 dans la location saisonnière, il est expert sur son marché.

Déterminé à développer une offre à la fois rentable et durable, il vise à surpasser les attentes des voyageurs en créant des expériences inoubliables, fusionnant habilement l'hôtellerie traditionnelle avec la location saisonnière. Avec une très bonne vision et analyse du potentiel des actifs de second rang, il anticipe les tendances du marché, se positionnant à l'avant-garde du marché.

# DONNÉES FINANCIÈRES

## RENTABILITÉ

Rentabilité annuelle **10%**

---

Horizon du placement

---

Rentabilité totale sur 2 ans **20**

## REVENUS REVERSÉS

Montant financé sur NASC Invest

---

Intérêts versés par an

---

Revenus reversés par an

# À PROPOS DU LIEU

## Description

Situé à la croisée du 5<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> arrondissements, le boulevard de Port-Royal bénéficie d'un emplacement stratégique, entre le Quartier Latin et Montparnasse. Ce secteur dynamique attire une forte fréquentation grâce à la proximité de la faculté de médecine, des grandes écoles et de l'hôpital de la Pitié-Salpêtrière, garantissant une demande constante en location courte durée. Parfaitement desservi par le RER B, plusieurs lignes de bus et le métro, il permet un accès rapide aux gares et à l'aéroport Charles de Gaulle, un atout majeur pour les voyageurs. Le quartier offre également un cadre de vie agréable avec ses commerces, restaurants, espaces verts et son célèbre marché, renforçant son attractivité pour les touristes et professionnels de passage. Investir ici, c'est assurer une rentabilité élevée en location saisonnière, tout en bénéficiant d'une valorisation patrimoniale dans l'un des secteurs les plus prisés de la rive gauche.

# GALERIE



## **CONTACT**

+33 1 53 23 09 09  
[info@nasc-invest.fr](mailto:info@nasc-invest.fr)  
1 rue Goethe, 75016 Paris

*January 2026*