

**INVESTISSEZ DANS UNE VILLA AVEC PISCINE
ET RENDEMENT ASSURÉ.
UN BIEN RARE, UN PATRIMOINE DURABLE.**

**PROPRIÉTÉ AVEC PISCINE À RÍO SAN JUAN
RÉPUBLIQUE DOMINICAINE**

- ✓ INVESTISSEMENT LOCATIF DÈS 88 500 €
- ✓ JUSQU'À 11.40 % DE RENTABILITÉ NETTE
- ✓ ZÉRO GESTION, TOUT EST PRIS EN CHARGE



DEMANDEZ LA BROCHURE DÈS AUJOURD'HUI.
contact@bluedesigncaribes.com



INVESTISSEUR SERIEUX ? PASSEZ A L'ACTION

Investissement Immobilier à Río San Juan

Jusqu'à 11,40 % de rentabilité nette dans un marché en plein essor.

Une opportunité rare et exclusive pour investisseurs avisés.

Imaginez... posséder une villa avec piscine privative, nichée au cœur de l'une des destinations les plus convoitées de République Dominicaine.

À deux pas des plages de sable blanc et du lagon Gri-Gri, ce bien combine :

Forte demande locative

Ticket d'entrée ultra compétitif

Rentabilité solide et prouvée

Les chiffres clés du projet

Prix d'acquisition : 88 500 €

Revenu locatif brut estimé : 13 800 €/an

Taux d'occupation visé : 33 % (120 nuits/an – hypothèse réaliste)

ADR (tarif par nuit) : 115 € (marché validé et compétitif)

Données confirmées par Booking.com & Airbnb :

Villas 2 chambres avec piscine : 102 € à 142 € par nuit

Moyenne de la zone Río San Juan / Cabrera : 115 €+ / nuit

Deux stratégies d'investissement au choix

Gestion Autonome — Maximisez vos profits

Revenu net annuel : 10 086 €

Rentabilité nette : 11,40 %

Idéal pour investisseurs actifs ou expérimentés

Gestion Déléguée — Zéro souci, rendement garanti

Revenu net annuel : 7 326 €

Rentabilité nette : 8,28 %

Parfait pour un investissement 100 % passif, géré par une conciergerie locale

Détail transparent des charges annuelles

- Frais Airbnb (3 %) : 414 €
- Ménage & consommables (120 nuits) : 1 800 €
- Charges fixes (internet, eau, etc.) : 1 000 €
- Assurance & entretien : 500 €
- Total hors gestion : 3 714 €
- Option gestion locative : 20 % du CA (2 760 €)

1. Frais de plateforme (Airbnb, Booking, VRBO...)

- 3 % en moyenne appliqués par Airbnb sur les revenus bruts (hors ménage).
 - Pour 13 800 € de revenus locatifs bruts, cela représente 414 €.
-

2. Frais de ménage & consommables

- Coût unitaire estimé : 15 € par nuitée louée (ménage de sortie, lessive, produits d'accueil).
 - Pour 120 nuits/an, total : 1 800 €.
-

3. Charges fixes (indépendantes de l'occupation)

- Internet haut débit et TV câblée : ~ 50 €/mois
- Eau et petite maintenance technique : ~ 25 €/mois
- Électricité (hors climatisation excessive, selon consommation raisonnée) : inclus dans estimation

Total annuel : 1 000 €

4. Assurance & entretien courant

- Assurance habitation multirisque : ~300 €/an
- Entretien piscine/jardin, petites réparations : ~200 €/an

Total : 500 €

5. Gestion locative (optionnelle)

Deux modèles existent :

- Gestion autonome (0 €) → l'investisseur gère lui-même les réservations, la communication, le check-in/out via prestataires locaux.
- Conciergerie locale (20 % du CA) → gestion complète des réservations, accueil, maintenance et suivi des locataires.

Dans notre scénario : $20 \% \times 13\,800 \text{ €} = 2\,760 \text{ €}$.

La conciergerie est une solution "zéro souci", particulièrement adaptée aux investisseurs à l'étranger.

Synthèse comparative des charges annuelles

Poste de dépense	Montant (€)	% du CA brut	Commentaire
Frais plateformes (Airbnb)	414 €	3 %	Standard et incompressible
Ménage & consommables	1 800 €	13 %	Lié au nombre de nuits réservées
Charges fixes (internet, eau, électricité)	1 000 €	7 %	Indispensables pour qualité locative
Assurance & entretien	500 €	4 %	Protection de l'actif
Total hors gestion	3 714 €	27 %	Dépenses minimales annuelles
Gestion locative (20 % CA)	2 760 €	20 %	Optionnel, apporte confort de gestion

Pourquoi Río San Juan ?

- Zone touristique en croissance continue
 - Atouts naturels : plages paradisiaques, golf, plongée, équitation...
 - Aéroport international de Puerto Plata à proximité
 - Marché locatif hautement rentable et encore sous-exploité
-

Pourquoi cet investissement est stratégique ?

- ✓ Rentabilité nette supérieure à 11 % en gestion autonome
 - ✓ Bien clé en main, déjà rentable, sans travaux
 - ✓ Prix ultra compétitif pour ce niveau de rendement
 - ✓ Gestion flexible : autonome ou déléguée
 - ✓ Potentiel de plus-value élevé à moyen terme
-

En résumé

Un placement rentable, accessible et sécurisé :

Jusqu'à 11,40 % de rendement net annuel

Un actif tangible dans une destination tropicale très convoitée

Une stratégie d'investissement adaptée à tous les profils d'investisseurs



RIO SAN JUAN
REPUBLIQUE DOMINICAINE

www.bluedesigncaraibes.com