

**Immeuble de rapport**  
Local commercial  
Rue du Commandant Mengin  
CALAIS





## Ville de Calais

Calais est la plus grande ville du département située sur la Côte d'Opale entre la frontière Belge et la Baie de Somme. Face à l'Angleterre, elle est positionnée au centre du triangle des grandes capitales Paris / Londres / Bruxelles.

Ville portuaire, c'est le principal point de passage des ferrys entre la France et l'Angleterre. Sa vieille ville, Calais-Nord, occupe une île artificielle entourée de canaux. Son imposant hôtel de ville possède un beffroi de 78 mètres de haut offrant une vue sur la ville, et une célèbre statue en bronze de Rodin, Les Bourgeois de Calais.

Ville touristique en plein essor qui possède tout le confort d'une station balnéaire : plage de sable fin, casino, musées, restaurants de toutes catégories, bars, discothèques, vie nocturne, gare TGV déversant Paris, Londres, Bruxelles, Amsterdam.. Calais vient d'être classé une des meilleures villes de France où il fait bon vivre et 1ère ville du Littoral Côte d'Opale.

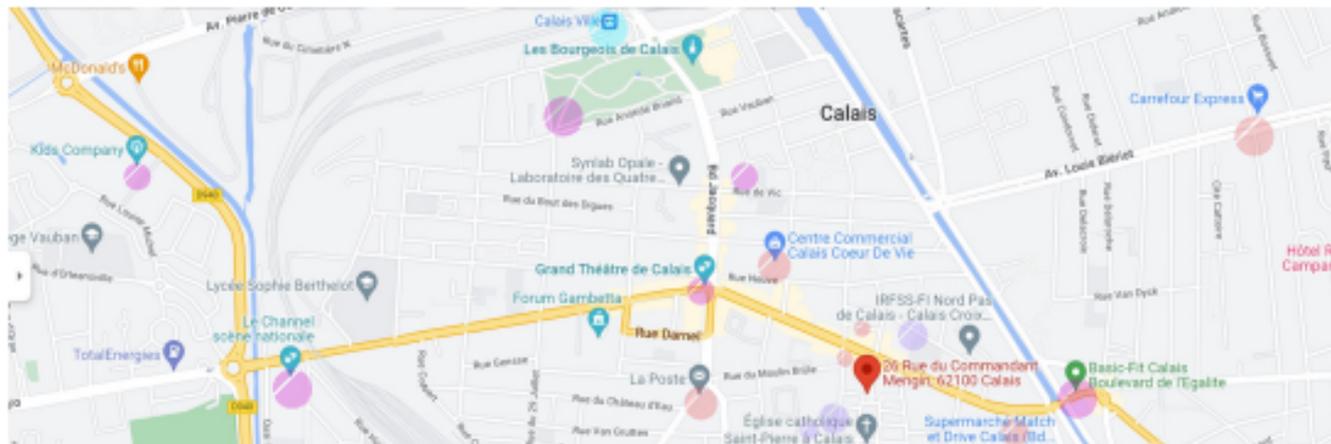


Idéalement situé 26 rue du Commandant Mengin à Calais, ce local commercial donnant directement sur la place Crèvecœur fait partie d'un immeuble composé de :

## 2 appartements et 1 local commercial

- ▶ RDC : 1 local commercial
- ▶ 1er étage : 1 appartement T4
- ▶ 2ème étage : 1 appartement T4



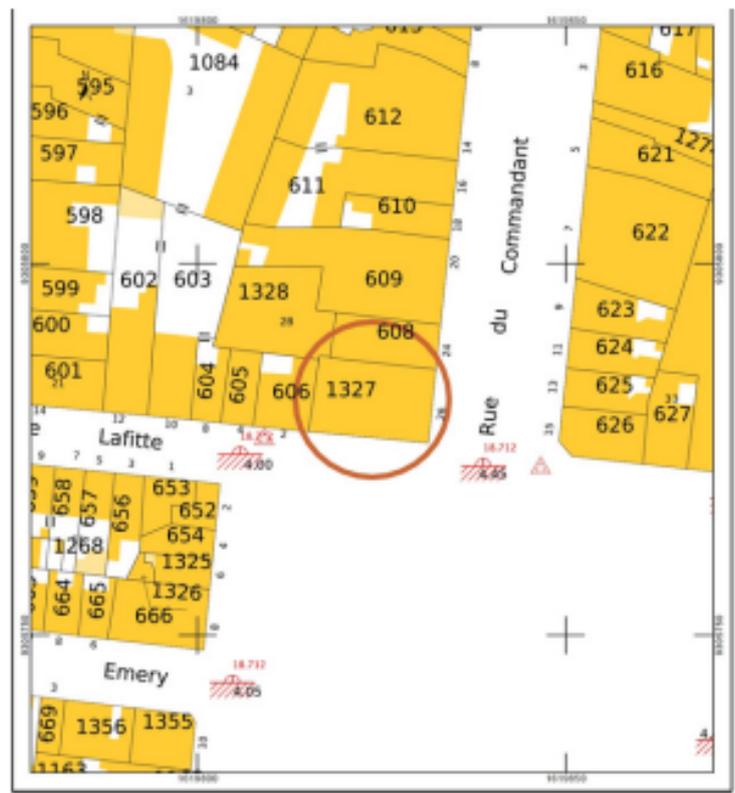


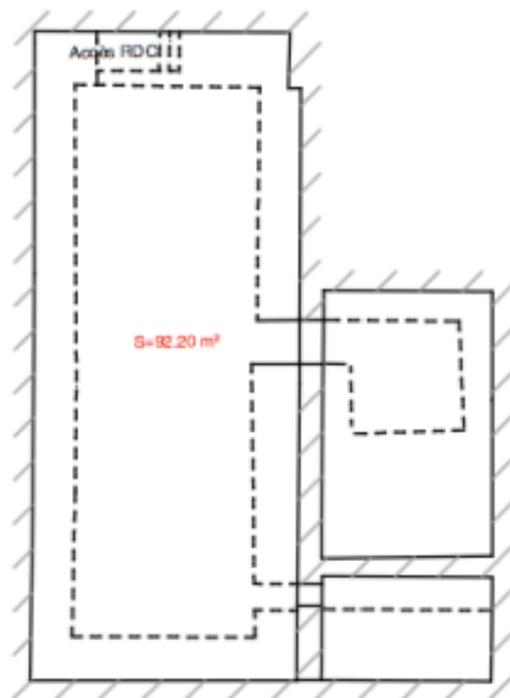
Écoles/collège à 300m

Activités/loisirs/détente

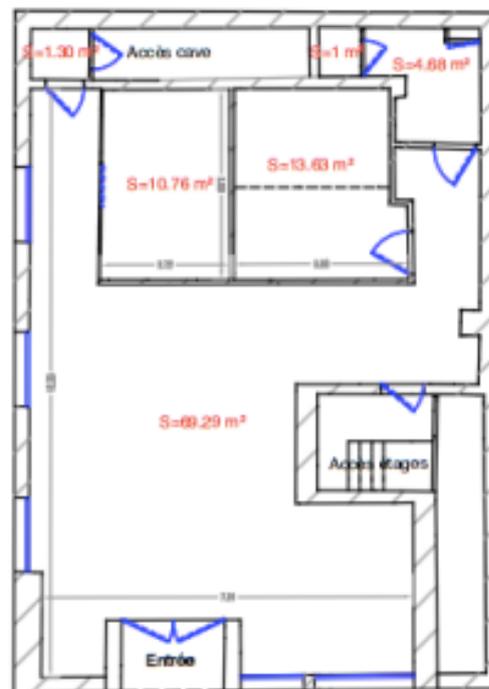
Gare de Calais Ville à 20 minutes à pied

Commerces et commodités





Cave



RDC







**Proximité Angleterre et grands axes**

**Prix au m<sup>2</sup> très attractif**

**Rentabilité élevée**

**Ville touristique**

**Local commercial entièrement refait à neuf**

**Taxe foncière à la charge du locataire**

# LE COORDINATEUR DU PROJET



Dividom propose une solution d'investissement innovante et simplifiée pour permettre à tous d'investir dans l'immobilier. Grâce à votre accès à votre espace personnel «La communauté» vous suivez votre investissement en ligne quand vous le souhaitez, en temps réel et en quelques clics. Vous avez accès à :



**Un fil d'actualité**



**Un coffre fort documents**



**Une galerie photo**



**L'état financier de votre investissement**



**La valeur des parts**



**Un système de votation**



**Les loyers perçus**



**L'état des aménagements**

Dividom agit comme un véritable chef d'orchestre de votre projet immobilier et met en relation tous les acteurs immobiliers pour optimiser votre investissement.

## Taux de distribution annuel 9,04%

Loyer annuel .....	15 600€
Assurance PNO.....	480€
Frais de gestion.....	780€
Frais Dividom.....	780€

## Budget total 150 000€

Prix net vendeur.....	111 000€
Frais de notaire.....	9 600€
Trésorerie.....	1 857,95€
Frais d'agence.....	5 217,39€
Frais Dividom.....	11 324,66€
Travaux.....	9 000€
Frais divers.....	2 000€



**FINANCEMENT EN CAPITAL****75 000€**

LA SCI à l'IS permet de bénéficier de l'amortissement du bien. Les revenus immobiliers générés seront taxés à l'impôt sur les sociétés.

Les dividendes distribués seront taxés à l'impôt sur les revenus de chaque associé au prorata du nombre de parts qu'il détient ou au PFU (Prix Forfaitaire Unique).

**FINANCEMENT EN CCA****75 000€**

L'utilisation du compte courant d'associé permet de vous distribuer des revenus complémentaires obtenus grâce aux loyers générés par le projet et non fiscalisés

Parts disponibles.....	100
Prix/part.....	1 500€
Montage juridique.....	SCI à l'IS

# PLANNING PRÉVISIONNEL

Je signe mon  
bulletin de  
souscription

**dividom**  
Touche les loyers

Août 2022

Septembre  
2022

Novembre  
2022

Décembre  
2022

Janvier  
2023

**dividom**

signe le compromis  
de vente

**dividom**

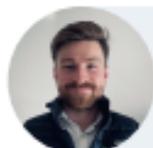
signe chez le  
notaire

Travaux

**Alban BREIG**

07 84 95 60 48

alban.breig@dividom.com

**Valentin SENECHAL**

07 84 96 29 55

valentin.senechal@dividom.com

**Mathis COSSE**

06 95 50 73 02

mathis.cosse@dividom.com

**Jules Caulliez**

06 67 50 66 23

jules@dividom.com

**Hélène TARTARE**

07 68 53 87 81

helene.tartare@dividom.com

**Timothé Guelton**

06 83 58 06 77

timothe.guelton@dividom.com