



Immeuble de rapport

31 rue Pierre Ledent

MONTREUIL-SUR-MER



Ville de Montreuil-sur-Mer

Montreuil-sur-Mer est une petite ville du Pas-de-Calais idéalement située à proximité de plusieurs plages bien connues de la Côte d'Opale : le Touquet, Paris Plage ou encore Berck-sur-Mer.

Malgré sa faible population et sa petite taille, c'est une ville relativement importante, chef-lieu d'un arrondissement départemental comptant 164 communes dont Berck et Étaples.

Montreuil-sur-Mer est considéré comme étant l'une des plus belles villes de la Côte d'Opale, notamment grâce à son riche patrimoine historique. On retrouve plusieurs vestiges médiévaux pouvant y attester : ses 3 kilomètres de remparts édifiés durant le règne de Saint-Louis, une abbaye, un Hôtel-Dieu, ou plusieurs hôtels datant du 18^{ème} siècle.

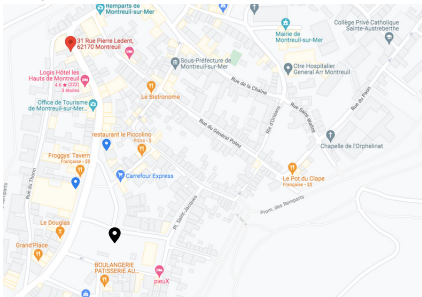


Idéalement situé à quelques mètres de la Place du Théâtre à Montreuil-sur-Mer, ce bien avec vue sur les remparts se trouve au coeur du centre-ville, dans une rue commerçante. Le bâtiment, ancien Crédit Lyonnais est en très bon état extérieur.

Cet immeuble de rapport à usage mixte (commerce et habitations) se compose de :

- ▶ **RDC : 1 local commercial**
- ▶ **1er étage : 1 appartement**
- ▶ **2ème étage : 1 appartement**
- ▶ **3ème étage : 1 appartement**





Immeuble de rapport



Commerces



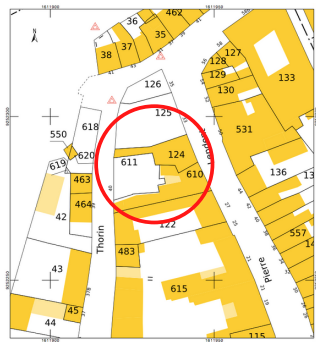
Restaurants/bars

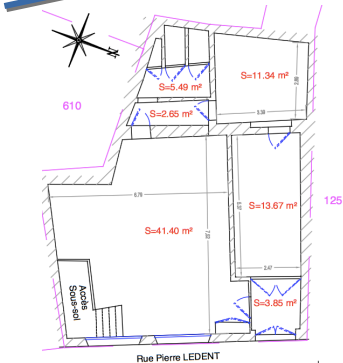


Hôtels



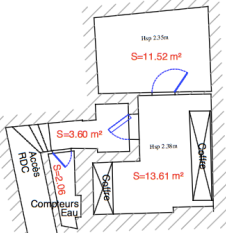
Place du théâtre







SOUS-SOL
(ex-salle des coffres)



Rue Pierre LEDENT









Proximité Côte d'Opale
(Le Touquet, Stella Plage)

Prix au m² attractif

Bail commercial
3/6/9 ans

En centre ville de
Montreuil-sur-Mer

Stationnement gratuit à
proximité

Taxe foncière et petits
travaux à la charge du
locataire

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'actualités



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 7,33%

Loyer annuel	12 000€
Frais de gestion	600€
Frais Dividom	600€
PNO	320€
Frais bancaire	120€

Budget total 144 000€

Prix net vendeur	100 000€
Frais de notaire	8 000€
Trésorerie	2 617€
Frais Dividom	12 000€
Travaux	12 000€
Frais divers	8 883€
Frais constitution SCI	500€



FINANCEMENT EN CAPITAL

72 000€

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 et les intérêts du compte courant d'associés 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

72 000€

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.....	72
Prix/part.....	2 000€
Montage juridique.....	SCI à l'IS

PLANNING PRÉVISIONNEL

Dividom signe le compromis de vente

2
0
2
2

JAN

FÉV

MARS

AVRIL

MAI

JUIN

JUIL

AOÛT

SEPT

OCT

NOV

DÉC

Dividom signe chez le notaire

Mise en location

2
0
2
3

JAN

FÉV

MARS

AVRIL

MAI

JUIN

JUIL

AOÛT

SEPT

OCT

NOV

DÉC

Je signe mon bulletin de souscription

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



Matthieu Causeret

06 83 58 06 77

Matthieu.causeret@dividom.com