

PROGRAMME DE RÉHABILITATION

53 Avenue Dampierre
Valenciennes

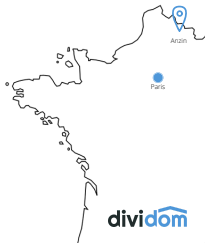




Ville de Anzin

Anzin est une petite commune située en banlieue de Valenciennes. Historiquement, elle est connue pour être le premier site du bassin minier du Nord-Pas-de-Calais où la houille était exploitée.

Très idéalement situé à quelques minutes de Valenciennes, Anzin est traversé par 2 lignes de tram permettant de rejoindre Valenciennes rapidement. Les résidents de la commune peuvent profiter de toutes les commodités sur place, dont plusieurs écoles, de la maternelle au lycée, des boulangeries, pharmacies ou encore des supérettes.



Idéalement situé à Anzin, cet immeuble de rapport se trouve à proximité de tous les commerces et commodités. Proche des transports en commun, plusieurs lignes de tram ou de bus permettent de rejoindre Valenciennes en quelques minutes.

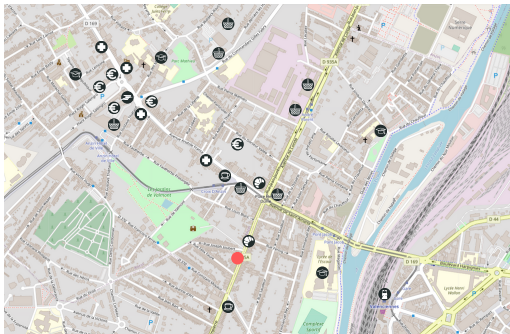
Prochainement réhabilité, il se composera de :

- ▶ **2 maisons**
- ▶ **RDC** : 10 bureaux à louer indépendamment
- ▶ **1er étage** : 3 appartements T2
- ▶ **2ème étage** : 3 appartements T2

Les bureaux sont divisés en 2 projets. Ici, pour ce projet, seuls les bureaux 1 à 7 sont concernés.



- Projet
- ☼ Boulangerie
- € Banque
- 🛒 Commerce
- ⚕ Pharmacie
- ☕ Café restaurant
- ✉ La poste
- 🎓 École
- 🚉 Gare



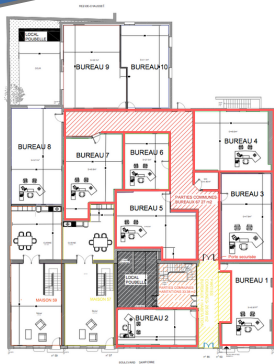




FACADE BROADWAY - D'APRÈS



FACADE COUR ARRIÈRE





PHOTOS DES INTÉRIEURS





ESTIMATION DE LOYER



Bureaux refaits à neuf

Estimation à 15€ du m² / mois sur chacun des lots



Bureaux à l'état brut

Estimation à 9€ du m² / mois sur chacun des lots

Notre priorité reste la location des bureaux à l'état brut

Dans le cas où un locataire choisirai l'option de **Soyez**, il sera possible de faire une collecte supplémentaire pour financer les travaux sans que cela n'affecte la rentabilité



À proximité immédiate
de Valenciennes

Rentabilité élevée

Prix au m² attractif

Stationnement gratuit
à proximité

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 9,95%

Loyer annuel	31 807,08€
Frais de gestion	1 590,35€
Frais Dividom	1 590,35€
PNO	810€
Frais bancaire	120€

Budget total 280 000€

Prix net vendeur	200 000€
Frais de notaire	16 000€
Trésorerie	1 592,85€
Frais Dividom	21 840,00€
Travaux	24 000€
Frais divers	16 067,15€
Frais enregistrement SCI	500,00€



FINANCEMENT EN CAPITAL

140 000€

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

140 000€

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.....	70
Prix/part.....	4 000€
Montage juridique.....	SCI à l'IS

PLANNING PRÉVISIONNEL





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