



POURQUOI INVESTIR

DES RENDEMENTS ATTRACTIFS

Investir en direct en immobilier d'entreprise procure des rendements de l'ordre de 7%, plus élevés que la plupart des produits financiers (actions, obligations ou même SCPI), et jusqu'à 3 fois supérieurs à ceux de l'immobilier résidentiel. L'immobilier d'entreprise demeure très favorable aux investisseurs, qui sont prémunis des inconvénients liés à la gestion de locataires privés.

LES ATOUTS DU BAIL COMMERCIAL

Le bail commercial est un contrat équilibré offrant une visibilité et une réciprocité d'engagement entre le bailleur et le locataire, que l'on ne retrouve pas dans les baux avec les particuliers.

Les loyers sont payés par trimestre et d'avance, ce qui offre au bailleur une facilité de gestion et une trésorerie plus intéressante. Le bail commercial prévoit une durée d'engagement de 3 ans au minimum, et une indexation annuelle définie contractuellement, gage d'évolution des loyers perçus en reflet de l'activité économique.

Le bail commercial procure à l'investisseur un revenu net : la taxe foncière, l'assurance et la totalité des charges sont contractuellement à la charge du locataire.

LA CONNAISSANCE DES LOCATAIRES

Les rapports entre entreprises permettent une bonne visibilité de la situation financière du candidat locataire. CEGEREM réalise systématiquement une étude financière du candidat locataire : secteur d'activité, rentabilité de l'entreprise, capacités budgétaires, trésorerie, fonds propres. Cette analyse permet de limiter les risques liés à la défaillance du locataire ; elle peut conduire CEGEREM, dans l'intérêt de l'investisseur, à solliciter auprès du locataire la mise en place de garanties réelles, prévues lors la conclusion du bail.

LA SÉCURITÉ DU PATRIMOINE

Les prix de l'immobilier d'entreprise et des bureaux sélectionnés par CEGEREM en particulier sont stables et pérennes. Les valeurs augmentent chaque année en fonction de l'évolution des loyers, et permettent d'espérer des plus-values latentes, contrairement aux produits de défiscalisation.

Le second marché est actif et dynamique. Loué, l'investisseur pourra revendre l'immeuble à son locataire comme à un tiers investisseur. Libéré de son occupant, le local intéressera également d'autres exploitants ou investisseurs.

UN MARCHÉ RECONNU ET STRUCTURÉ

Le marché de l'immobilier d'entreprise fait l'objet d'études permanentes de la part des professionnels de la commercialisation, à l'échelle locale et nationale. Caractéristiques de l'offre concurrente, analyse de la demande et spécificité du second marché sont autant d'informations mises à la disposition de CEGEREM et de l'investisseur. Ces données permettent une bonne connaissance du marché et une action efficace au moment de déterminer la juste valeur du bien ou de fixer des démarches de commercialisation.



EN CONFIAIT SON INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE À CEGEREM, L'INVESTISSEUR :

- bénéficie d'un rendement élevé, dans un environnement juridique qui lui est favorable
- sécurise son placement sur un type d'actif connu, pérenne, et parfaitement identifié
- maîtrise les conditions de son investissement en choisissant son locataire et en validant les modalités de prise à bail
- perçoit le revenu de son investissement, sans les contraintes de la gestion
- peut percevoir, en option, un revenu garanti couvrant le risque de vide locatif

UNE OFFRE PERFORMANTE AU RENDEMENT ÉLEVÉ

Un actif neuf, polyvalent et modulable

Un agencement fonctionnel et efficace

Un parc clos et sécurisé

Un aspect architectural valorisant

Une démarche environnementale

Une desserte de qualité

Un loyer net de charges

7.00%*

de rendement net
avant fiscalité



*rendement net moyen constaté sur un panel de locaux représentatifs

UNE GESTION À LA CARTE POUR UN RENDEMENT SUR MESURE

CEGEREM Classique / CEGEREM Sérénité :

UN INVESTISSEMENT EN PLEINE PROPRIÉTÉ

l'investisseur contrôle son placement en identifiant son locataire et en maîtrisant les modalités de prise à bail (conditions financières, durée)



UNE PRISE EN CHARGE PAR CEGEREM,

pour le compte de l'investisseur, des démarches de recherche de locataire, de gestion locative et des relations avec le locataire



UNE MISSION DE GESTION COMPLÈTE (JURIDIQUE, COMPTABLE, FINANCIÈRE)

et personnalisée de l'investissement, de manière à ce que l'investisseur soit dégagé de toute contrainte



UN TAUX DE RENDEMENT GARANTI DE 3% PAR AN en option avec **CEGEREM Sérénité**

EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS réalisés en 2014

INNOVSPACE TIGERY (91)

Lot de 286 m²

Prix acte en mains : 347 115 euros hors TVA

Taux de rendement	Revenu net annuel*
5.86% avec option CEGEREM Sérénité**	20 350 euros
7.09% sans option CEGEREM Classique	24 609 euros

INNOVSPACE SALON DE PROVENCE (13)

Lot de 736 m²

Prix acte en mains : 766 500 euros hors TVA

Taux de rendement	Revenu net annuel*
5.97% avec option CEGEREM Sérénité**	45 278 euros
7.15% sans option CEGEREM Classique	54 828 euros

* hors taxe et hors charge - ** Rendement minimum garanti de 3% soit 10 413 euros