

*L'immobilier d'entreprise,  
la nouvelle*  
**opportunité**



Historiquement réservé aux institutionnels,  
l'immobilier d'entreprise est une réelle opportunité d'investissement...

# Saisissez-la !

en faisant  
l'acquisition de  
parts d'une  
Société  
Civile Immobilière

**60**



millions d'euros  
d'actifs immobiliers  
sous gestion

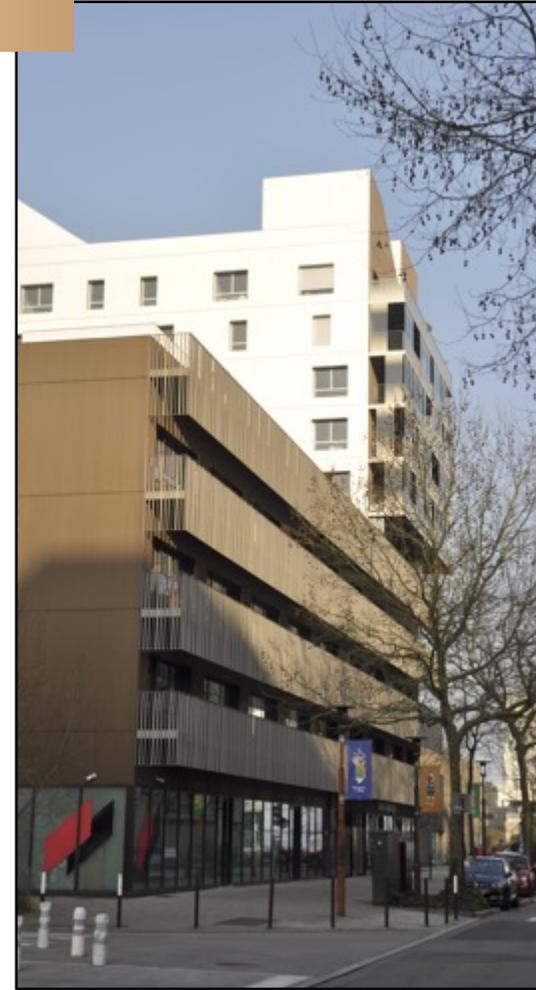
**400**



investisseurs

## **OBJECTIFS :**

- Diversifier positivement son patrimoine
- Capter des rendements supérieurs à l'immobilier d'habitation
- Accéder à des actifs immobiliers réservés historiquement aux institutionnels.





## SÉCURITÉ

Chaque SCI investit dans différentes typologies d'actifs ( tertiaires , logistiques, locaux d'activité, entrepôts et locaux commerciaux) sur différentes zones géographiques ( majoritairement dans le Grand Ouest). La variété des biens et la mutualisation de différents locataires permet de sécuriser la rentabilité de chaque SCI.



## ACCESSIBLE

Avec une participation minimale de 100 000 € ( en apport personnel ou par un emprunt bancaire), l'investissement en immobilier d'entreprise est accessible à tous. Il facilite l'accès à des biens immobiliers réservés habituellement aux institutionnels.



## PERENNE

Nous choisissons avant tout un emplacement de qualité optimisant ainsi la performance sur le long terme. Nos locataires sont des enseignes nationales ou des PME dont la fiabilité est préalablement contrôlée.



## PERFORMANT

Grâce à l'expertise de nos équipes, les rendements sont supérieurs à l'investissement d'habitation, ou même à certains produits financiers ( livret A , Fonds Euro, SCPI...)



## ENGAGÉ

Pour ceux qui croient en l'économie locale et veulent contribuer au développement de notre territoire, l'immobilier d'entreprise constitue un investissement stratégique et prospectif.

Créé en 1990 par des professionnels expérimentés du domaine de la gestion de patrimoine, CPI groupe conseille et accompagne ses clients dans leur prise de décision en matière de patrimoine. Afin de permettre de diversifier leurs investissements, CPI propose à travers sa filiale SEIZH, un nouveau modèle sur-mesure : « Le Club Deal ».



## De l'expertise

### • ÉTUDE ÉCONOMIQUE

Identifications de biens immobiliers - Analyse juridique, technique et financière de chaque actif sélectionné - Projection économique du projet - Recherche et contrôle de la solidité financière des locataires

### • TOUR DE TABLE

Composition du ou des actifs de la SCI - Création du « Club Deal » réunissant un nombre limité d'investisseurs- Acquisition des actifs par l'intermédiaire de la SCI - Commercialisation des parts sociales- Accompagnement de l'investisseur dans ses démarches bancaires

### • GESTION ADMINISTRATIVE

Mandat de gérance de la SCI - Gestion locative des actifs- Distribution des revenus aux investisseurs - Organisation des assemblées générales annuelles - Veille marché permanente

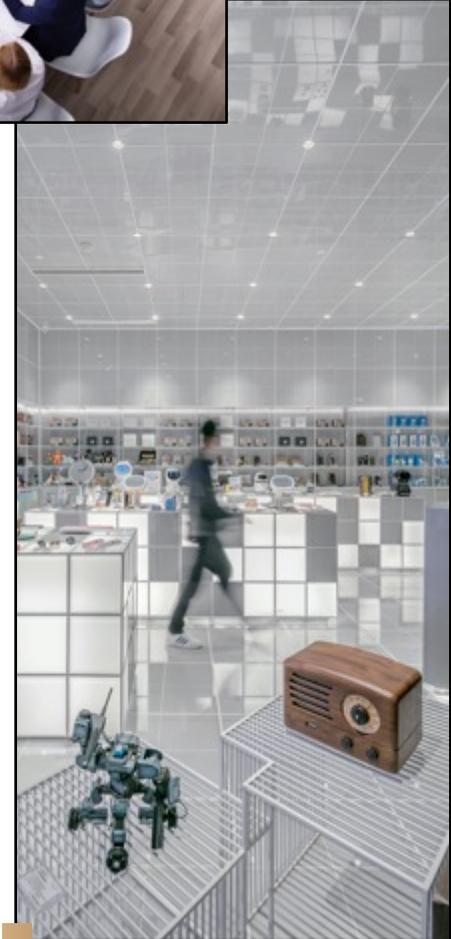
Les opérations d'acquisition de cet immobilier d'entreprise se fait à travers un tour de table.

## Un process éprouvé

Les parts de SCI sont des supports de placement à long terme qui doivent être acquises dans une optique de développement de votre patrimoine et non pas dans un objectif d'achat-revente à court terme. Comme tout investissement l'immobilier d'entreprise présente des risques liés à une possible carence locative à l'issue du bail ou aux coûts éventuels à supporter en cas de travaux.

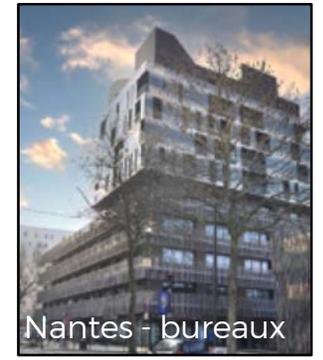
- La durée d'investissement doit être supérieur à 10 ans
- La rémunération de l'investissement\* est généralement issue de la perception des loyers des locataires et/ou de la revente de l'actif.
- Des assemblées générales sont organisées, donnant aux associés un droit de regard sur les grandes décisions de la SCI.

Seizh Foncière est accompagné sur chaque projet par des conseils spécialisés dans leur domaine Experts Comptable, avocat, notaire, expert en immobilier d'entreprise.



# Références

Des biens variés sur le Grand Ouest



# ***SCI Kreiz Ker***

# SCI KREIZ KER Diversification sur 5 actifs



# Les Burgers de Papa

Vannes

# Vannes

Commune française située dans l'ouest de la France sur la côte sud de la région Bretagne.

La ville, située en Basse-Bretagne, est la préfecture du département du Morbihan, et le siège d'une agglomération de

**79 795 habitants.**

Le centre-ville de Vannes (Morbihan) attire les consommateurs. Résultat, le taux de vacance commerciale y est très faible. S'il était

encore de 5,1 % il y a un an, **le taux de vacances commerciale en 2023 : 4%**

Vannes se démarque de plusieurs autres villes moyennes bretonnes qui, elles, doivent faire face à une très forte désertification de leur centre-ville. L'attractivité de la ville est le fruit d'une offre diversifiée de commerces de proximité grâce à l'arrivée d'enseignes nouvelles.

Les locaux : Murs de boutique bénéficiant d'un emplacement de premier ordre en plein coeur du centre-ville de Vannes :

**top 10** des villes moyennes les plus dynamiques de France.



# Les Burgers de Papa

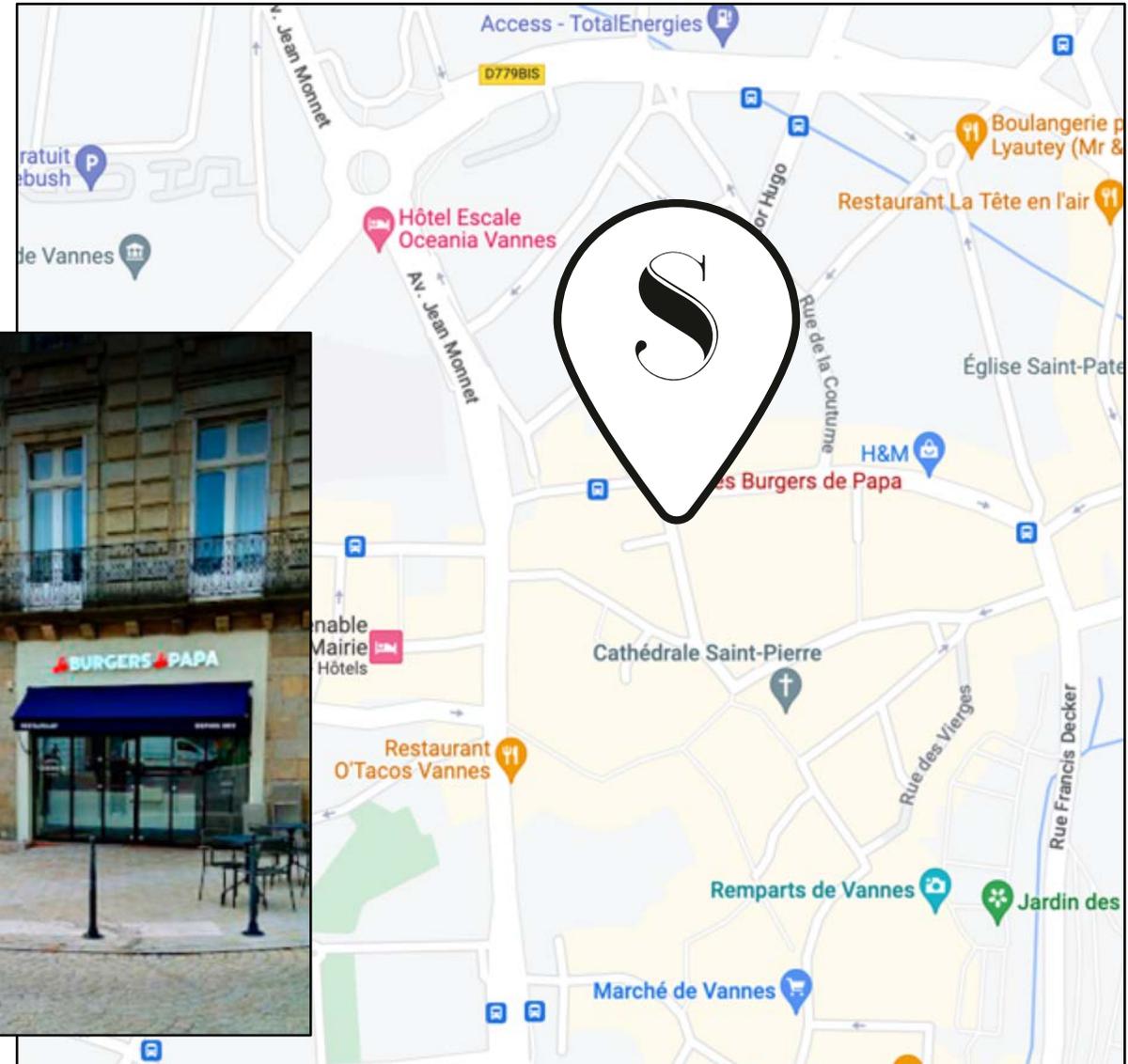
Vannes

Un immeuble en copropriété édifié sur une parcelle de 232 m environ,  
**rue Billault / rue du Mené.**

- . Rez-de-chaussée à usage commercial,
- . Entresol à usage de salle de restaurant et laboratoire de préparation.

Surface locative totale, hors caves :

**environ 118 m<sup>2</sup>**



# Les Burgers de Papa

Vannes

## Local commercial État locatif

Les Burgers de Papa, c'est des produits frais locaux qui favorisent les circuits courts : viande Charolaise, pain boulanger, boissons artisanales brassées.

Chez Papa, ils sélectionnent des artisans qui partagent des valeurs d'excellence, de respect de l'animal et d'amour de la terre.

## Bail commercial

**Date d'effet du bail : 01/04/2022**

**Durée: 3,6,9 ans**





# Du Pareil au Même

Vannes

# Du Pareil au Même

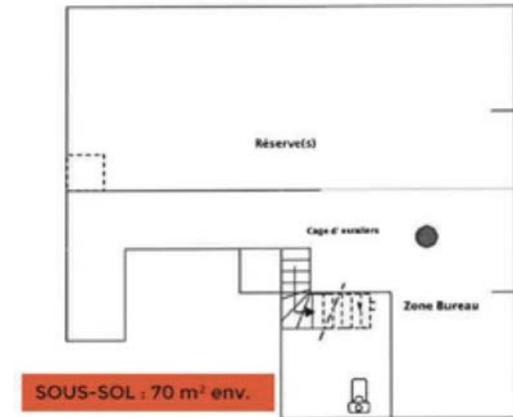
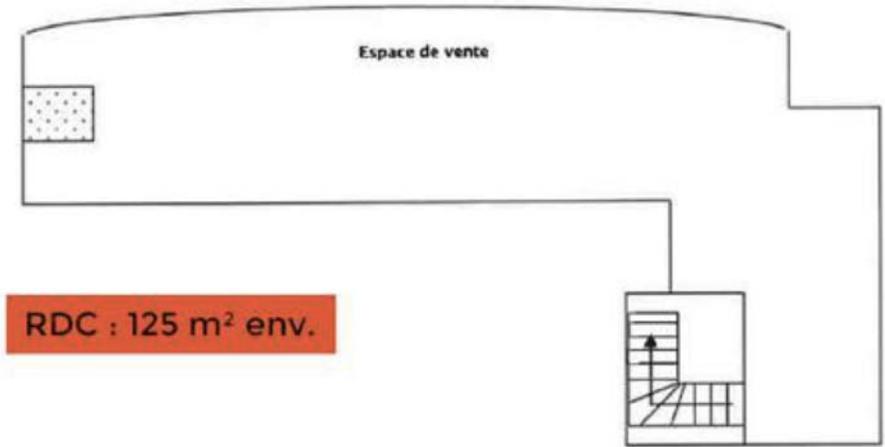
Vannes

Au cœur des rues commerçantes de Vannes, le local est situé

**46 rue du Méné.**

Il est composé d'un RDC de 125 m<sup>2</sup> et d'un sous-sol de 70 m<sup>2</sup>. Soit une surface locative totale de :

**environ 195 m<sup>2</sup>**



# Du Pareil au Même

Vannes

## Local commercial État locatif

Du Pareil au Même (Groupe Générale pour l'Enfant propriétaire des enseignes Sergent Major et Natalys), marque de prêt à porter pour enfant, 450 magasins à travers 26 pays, enseigne installée depuis plus de 20 ans à cette adresse.

Vente de textiles en tout genre, accessoires, chaussures, articles de puériculture et de périnatalité, meubles, jouets, parfumerie.

## Bail commercial

**Date d'effet du bail : 01/07/2018**

**Durée: 3,6,9 ans**





# Picard - Les surgelés

Blain



# Blain

Blain est une commune de l'Ouest de la France, située dans le département de la Loire-Atlantique, en région Pays de la Loire.

La ville de Blain est située à 35 km

## au Nord de Nantes,

implantée sur un vaste territoire de (plus de 10.000 hectares) elle se caractérise par la douceur de son paysage et son dynamisme.

En bordure du canal et à proximité de la forêt, Blain offre tous les atouts de la ville à la campagne.

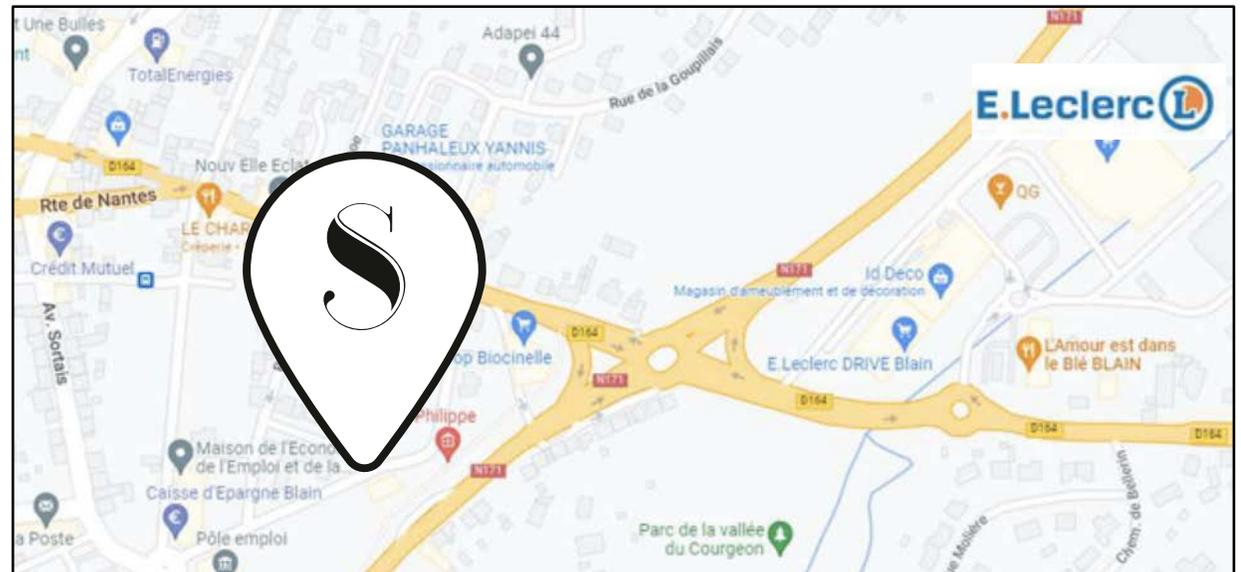
La commune comporte **9 463 habitants.**



# Picard - Les surgelés

Blain

Local commercial de **303 m<sup>2</sup>**  
avec parking commun pour les différentes  
cellules commerciales du bâtiment.



# Picard - Les surgelés

Vannes

## Local commercial État locatif

Initialement connu sous le nom des «Glacières de Fontainebleau» en 1906, Raymond Picard crée ce qui est déjà et ce qui deviendra Picard : le pionnier du secteur de la surgélation !

Picard Surgelés est une entreprise française spécialisée dans le commerce de détail de produits alimentaires surgelés sous marque de distributeur. Elle est le chef de file français dans ce secteur, contrôlant près de 20 % du marché en 2014.

## Bail commercial

**Date d'effet du bail : 01/09/2023**

**Durée: 6,10 ans**





# Adidas

Le Mans



# Le Mans

Le Mans est une commune faisant partie des grandes villes du Grand Ouest français, située dans la région des Pays de la Loire et le département de la Sarthe dont elle est la préfecture.

Commune : **142 946 habitants**

Aire urbaine : **347 397 habitants.**

Le commerce de proximité au centre-ville de Le Mans est une véritable aubaine pour la ville. Acheter au Mans, c'est facile et rapide. L'offre est suffisante pour ne pas avoir à se déplacer ailleurs.

Les boutiques sont facilement accessibles car le centre-ville du Mans à un petit périmètre et ne nécessite pas de longs trajets à pieds pour visiter tout ou partie des magasins du centre, sans oublier son site historique, ses boutiques et ses restaurants.

Les grandes enseignes comme Les Galeries Lafayette et Zara sont présentes au centre-ville du Mans, proche de la rue des minimes, l'une des rues les plus commerçantes du centre-ville. Bon réseau de bus et de tramway et nombreuses solutions de parking.



# Adidas

Le Mans

Un immeuble en pleine propriété d'une surface cadastrale de 138 m<sup>2</sup>

**rue des Minimes.**

Rez-de-chaussée : Un magasin et une réserve de 132 m<sup>2</sup>

Premier étage: Sur deux demi-niveaux, une réserve, un wc, un dégagement et un grenier d'une surface totale d'environ 100 m<sup>2</sup>

Surface totale d'environ **232 m<sup>2</sup>**



# Adidas

Le Mans

## Local commercial État locatif

Adidas vend de nombreux produits grâce à son site et ses nombreux magasins à travers le monde.

Elle vend essentiellement des chaussures, des vêtements de sport, du sportswear et des équipements sportifs.

## Bail commercial

**Date d'effet du bail : 03/02/2017**

**Durée: 3,6,9 ans**





# Self Tissus

Mareuil-lès-Meaux



# Mareuil-lès-Meaux

La commune de Mareuil-lès-Meaux est située dans le département de Seine et Marne 77 en région Île de France et compte 3 231 habitants (population municipale 2019).

Elle est rattachée à la Communauté d'agglomération de Meaux qui rassemble 26 communes pour une population globale en 2018 de

**106 448 habitants.**

Le local se situe au Sud du centre ville de Meaux, au coeur de la zone commerciale de Mareuil lès Meaux et Nanteuil lès Meaux, sur le pôle commercial de l'hypermarché E.Leclerc et à proximité de nombreuses enseignes telles que Picard, Memphis, Courtepaille...

Il se situe également à proximité immédiate de l'un des principaux axes entrant de la commune de Meaux.



Mareuil-lès-Meaux

# Self Tissus

Mareuil-lès-Meaux

Le local se situe au sein d'un immeuble à usage exclusivement commercial et soumis au statut de la copropriété. Il est en très bon état d'entretien général et présente une surface totale de **740,70 m<sup>2</sup>**.

Il est composé d'un rez de chaussée à usage d'espace de vente et d'une mezzanine à usage de réserve, sanitaires et cuisine.

**79 emplacements de stationnement** aériens sont affectés au local. Le tout se situe sur un terrain cadastré section AC numéro 56 pour **6 465 m<sup>2</sup>**.



# Self Tissus

Mareuil-lès-Meaux

## Local commercial État locatif

Vente de tissus au mètre, de petite décoration intérieure, de mercerie, de machines à coudre et d'atelier autour du tissu et de la couture.

**Bail commercial**

**Date d'effet du bail : 08/06/2021**

**Durée: 6 ans fermes**



# SCI KREIZ KER

**SOUSCRIPTION  
MINIMUM  
50 000 €**

**VERSEMENT DES  
FONDS AVANT LE  
30 JUIN 2023**

**RENTABILITE  
PREVISIONNELLE  
NETTE 5,20%  
selon l'état locatif**

**PERCEPTION DES  
LOYERS À PARTIR  
DU 4<sup>EME</sup>  
TRIMESTRE 2023\***

## SCI KREIZ KER

### Avertissements et acteurs de l'opération

#### Confidentialité

Ce dossier descriptif inclut des informations confidentielles permettant seulement aux investisseurs d'étudier l'acquisition des actifs composant la société présentée ci-dessus. Toute divulgation d'informations à des tiers est interdite, à l'exception des personnes directement mandatées par un acquéreur pour l'accompagnement dans l'acquisition des parts de ladite société et à condition de l'acceptation préalable de SEIZH FONCIERE. La confidentialité devra être imposée et respectée dans toutes opérations sous mandat.

#### Caractère des informations

L'intégralité des informations de ce descriptif ainsi que le dossier en lui-même sont communiqués à titre indicatif, pour des acquéreurs, ils n'ont qu'un caractère contractuel. Ces informations ne constituent pas une offre de vente ou de souscription.

#### Responsabilités des associés

La mise en cause de la responsabilité des associés par des tiers, ne sera fondée que si la SCI a été préalablement poursuivie (responsabilité subsidiaire). Cette responsabilité est proportionnelle aux apports de l'associé et est illimitée. C'est-à-dire que le montant pouvant être réclamé par un créancier peut s'imputer sur le patrimoine personnel, proportionnellement à la quote-part de l'associé.

#### Rémunération des associés\*

L'objectif de cette SCI consiste à produire une rentabilité globale, constituée de la rémunération annuelle des associés et de la valorisation de l'actif immobilier de la SCI. Cette rentabilité pourra varier en fonction des fluctuations conjoncturelle du marché immobilier. L'investissement dans une SCI est à long terme (minimum 10 ans), les performances ne peuvent être jugées que sur une longue durée, en prenant en compte le rendement (dépendant des variations de l'indice des loyers en vigueur) et également de l'évolution de la valorisation de l'actif immobilier de la SCI.

#### Risques liés à la souscription

La souscription de parts de SCI est un placement à long terme. Elles doivent être acquises dans une logique de développement patrimonial. Les opérations d'achat-revente ne sont pas conseillées pour cette typologie de produits. La détention recommandée pour ce genre d'investissement est d'au minimum 10 ans. Durant cette période, la valorisation de l'immobilier d'entreprise connaîtra diverses fluctuations des risques liés à l'investissement immobilier réalisé (vacances locatives, travaux de gros oeuvres, etc...) pouvant impacter la rentabilité escomptée et la valeur des parts et ne comportant pas de garantie en capital.

#### Notaire

Me GUIHARD Aurore associée de l'étude Lexonot.

#### Comptabilité

Le cabinet d'expertise-comptable FIMAJ réalise le bilan de la SCI, la clôture des comptes de celle-ci et l'organisation de l'Assemblée Générale annuelle pour informer les associés des résultats des comptes.

#### Sélection des actifs

La sélection des actifs pourra être sujette à modifications en fonction de la levée de fonds prévue, de l'évolution des négociations. Dans cette hypothèse d'impossibilité d'acquisition d'un actif ou de plusieurs actifs mentionnés dans ce descriptif, SEIZH FONCIERE proposera un autre produit d'investissement / d'autres produits d'investissements équivalent en qualités et en risques que ceux initialement proposés.

\*\*Sous réserve des dates d'acquisitions

Informations légales : Article L411-2 du Code Monétaire et Financier - Version en vigueur depuis le 24 décembre 2021  
Modifié par Ordonnance du 22/12/2021

## L'ÉQUIPE SEIZH FONCIÈRE

**Camile DANDIN, Président – [camille.dandin@seizhfonciere.com](mailto:camille.dandin@seizhfonciere.com)**

**Christine JOURDAN, Directrice générale – [christine.jourdan@seizhfonciere.com](mailto:christine.jourdan@seizhfonciere.com)**

**Kevin CHAPALAIN, Directeur général délégué – [kevin.chapalain@seizhfonciere.com](mailto:kevin.chapalain@seizhfonciere.com)**

**Floriane CARRET, Administration des revenus et Gestion locative  
[gestion@seizhfonciere.com](mailto:gestion@seizhfonciere.com) 02 99 30 10 33**

**Mélanie HULAUD , Administration commerciale  
[administration@seizhfonciere.com](mailto:administration@seizhfonciere.com) 02 99 56 21 21**

## RENNES

**6 Les Balus - BP 76248  
35762 Saint-Grégoire Cedex  
02 99 30 10 33**

## SAINT-MALO

**24 avenue de Moka - CS 1754.  
25417 Saint-Malo Cedex  
02 98 56 21 21**

SAS Seizh Foncière au capital de 150.000 € - immatriculé au RCS de Saint-Malo sous le N° SOTISS612  
Adresse : 26 avenue de Moka 35400 Saint Malo

Carte professionnelle Immobilière délivrée par la CCI d'Ile et Vilaine - N° CPIZ5032021000000006  
Gestion Immobilière et transaction sur immeuble et fonds de commerce

Garantie financière GALIAN Assurances 89 rue la Boétie 75008 Paris 08

Gestion Immobilière 120 000 € - Transaction sur immeuble et fonds de commerce 120 000 €

