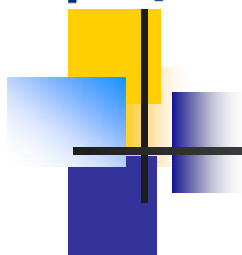


*Sofidy*



# Conférence de presse du 19 février 2008

 **IMMORENTE**  
Société Civile de Placements Immobiliers



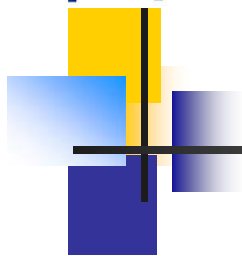
**EFIMIO**

## Contexte général de l'année 2007

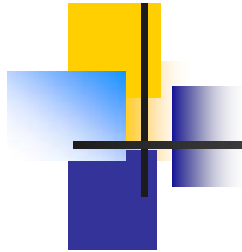
---

- Investissement en immobilier d'entreprises : **Nouveau record en 2007 à 29,7 milliards d'euros** contre 25 milliards d'euros en 2006.
- Cette année 2007 restera cependant marquée par **la crise financière américaine des « subprime »** d'août 2007.
- Les conséquences de cette crise sur l'économie sont encore difficilement mesurables.
- Néanmoins, **le marché de l'immobilier d'entreprises est modifié** : les financements bancaires se tarissent, la concurrence semble moins vive et les primes de risque augmentent.
- Ce mouvement devrait se révéler finalement plutôt salubre pour le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise qui voit se rétablir **des niveaux de rendement plus conformes aux actifs immobiliers**.

*Sofidy*



EFIMMO



## Bureaux

- Après plusieurs années de baisse suite à l'éclatement de la bulle Internet, les loyers des bureaux ont confirmé une inversion de tendance en 2007. Sur fond d'une évolution favorable du marché de l'emploi en France et d'une légère baisse des m<sup>2</sup> disponibles, les loyers ont ainsi progressé modérément de même que les valeurs vénales. La forte mobilité des locataires et la recherche des meilleures prestations caractérisent toujours ce marché, où un immeuble neuf ou restructuré se loue toujours bien plus vite qu'un immeuble ancien.
- Côté rentabilité, la crise financière et ses conséquences probables sur la croissance et la santé de certains secteurs provoquent d'ores et déjà un mouvement de remontée des taux de rendement.
- Les dernières études conjoncturelles prévoient un maintien de la création nette positive d'emplois tertiaires en 2008.

## EFIMMO – Collecte / investissements 2007

---

- Collecte nette 2007 : 36,0 M€
- Investissements 2007 : 44.5 M€ « actes en main »
- Représentant 33 200 m<sup>2</sup>
- Répartis en 56 actifs locatifs, dont :
  - Un portefeuille de 5 magasins Casino en Bretagne
  - Des bureaux :
    - bien situés dans des zones de bureaux actives : Marseille, Cergy Pontoise, Noisiel, Le Mans, Laval, Melun, Aubervilliers, Bourg La Reine, Bordeaux, Montpellier, Lyon, Lille, Dijon, Rennes,...
    - Loués à des locataires solides voire échappant aux cycles économiques : Crédit Lyonnais, MAAF Assurances, Altedia, OBI, Siemens, Verizon, Comareg, DDTE, Ministère de la Justice, Ministère de l'Economie et des Finances, Ministère de la Jeunesse et des Sports, Greta, Conseil Général des Hauts de Seine, Conseil Général de la Gironde, La Poste, ANPE, SNCF, ...
- 3,56 M€ de loyers annuels
- 7,99% de rentabilité nette à l'achat
- Un loyer moyen très défensif de 107 € HT HC / m<sup>2</sup>

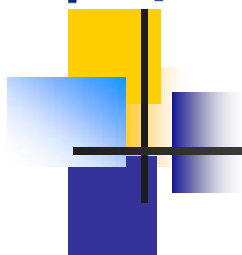


## EFIMMO – D'excellentes performances 2007

---

- Evolution du prix de part 2007 : **4,88%**
  - De 205 € à 215 €
- Rendement 2007 : **6,03 %**
  - Dividende annuel de 12,36 € (idem 2006)
- Performance globale 2007 : **10,91 %**
- Croissance du résultat par part de **12,22%**
  - 13,32 €/part, contre 11,87 €/part en 2006 :
    - 12,36 € distribués aux associés
    - 0,96 € porté en « report à nouveau » distribuable

*Sofidy*



**IMMORENTE**

**Société Civile de Placements Immobiliers**

## Commerces

- Avant la crise de l'été, les taux de rendement de cette classe d'actifs ont certainement atteint **un plus bas niveau historique** avec des transactions affichant **des taux inférieurs à 4%** pour les emplacements les plus prestigieux de la capitale, certains investisseurs acceptant ainsi un rendement comparable aux emprunts d'état.
- Le marché de l'investissement en murs de commerces reste par ailleurs caractérisé par une demande toujours très soutenue notamment :
  - De la part des enseignes nationales et internationales très dynamiques,
  - De la part des investisseurs séduits par un actif défensif et performant,
  - ce qui explique une convergence des taux de rendement de tous les types d'actifs commerciaux (en moyenne entre 5% et 6% en 2007).
- Depuis la fin de l'exercice 2007 et la crise financière, les taux de rendements des actifs commerciaux semblent entamer une remontée.



Rappel :

## COMMUNIQUE DE PRESSE (17 septembre 2007)

---

- **SOFIDY ACQUIERT UN PORTEFEUILLE DE PLUS DE 80 MAGASINS A PARIS**
- SOFIDY vient d'acquérir pour le compte de la SCPI IMMORENTE et de la foncière cotée SELECTIRENTE un portefeuille unique de murs de boutiques parisiennes de « pieds d'immeubles ».
- Ce portefeuille d'une valeur de l'ordre de 40 M€ comprend plus de 80 actifs commerciaux développant une surface totale de 8 700 m<sup>2</sup>.
- Loués en totalité, ces magasins sont essentiellement situés dans des emplacements prestigieux des 7ème, 10ème, 12ème, 15ème, 16ème et 17ème arrondissements parisiens ainsi que dans la banlieue ouest.
- SOFIDY avait déjà remporté pour le compte de la SCPI IMMORENTE, les portefeuilles NOUVELLES FRONTIERES début 2005 (32 boutiques), BERYL en octobre 2006 (40 boutiques) et GECINA début 2007 (60 boutiques).
- Les équipes de notaire pour cette transaction ont été l'Etude CHEUVREUX pour l'acheteur et l'étude PASCAULT pour le vendeur.
- Le vendeur a été conseillé par LANDWELL & Associés et PricewaterhouseCoopers Corporate Finance qui l'ont accompagné lors des différentes étapes de la transaction.



## IMMORENTE – Collecte / investissements 2007

---

- Collecte nette 2007 : 91.7 M€
- Investissements 2007 : 95.4 M€ « actes en main »
- Représentant 54 000 m<sup>2</sup>
- 130 murs de commerces, dont 91 en centre-ville, et notamment:
  - Deux Conforama à Amiens et Saint Quentin
  - Un portefeuille de 60 boutiques parisiennes:
    - Rue St Antoine, bld. St Germain, rue Blanche, rue de Provence, rue de Paradis, rue du Chemin Vert, rue Lepic, rue du Fbg St Antoine, rue Clerc, rue Vaugirard, rue de Passy, rue de Lévis, av de Clichy, rue du Commerce, rue St Charles,...
  - Un portefeuille de 11 agences bancaires
    - Bayonne, Grenoble, Orléans, Perpignan, Toulouse, Antibes, Enghien, Rueil, Neuilly / Seine, Paris rue Jean Nicot (7<sup>ème</sup>) et rue Daguerre (14<sup>ème</sup>).
- 6,17 M€ de loyers annuels
- 6,44% de rentabilité nette à l'achat
- Un loyer moyen de 114 € HT HC / m<sup>2</sup> :
  - Ce niveau de loyer très modéré autorise d'importants potentiels de revalorisations à l'occasion des renouvellements des baux.



## IMMORENTE – d'excellentes performances 2007

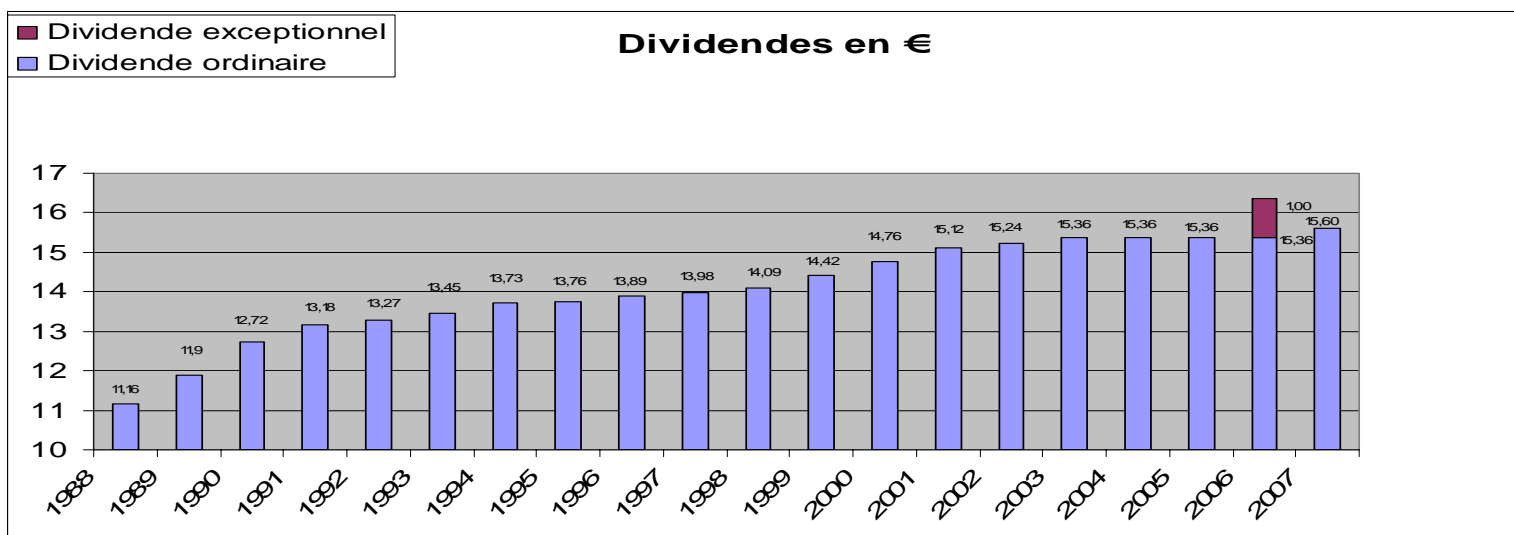
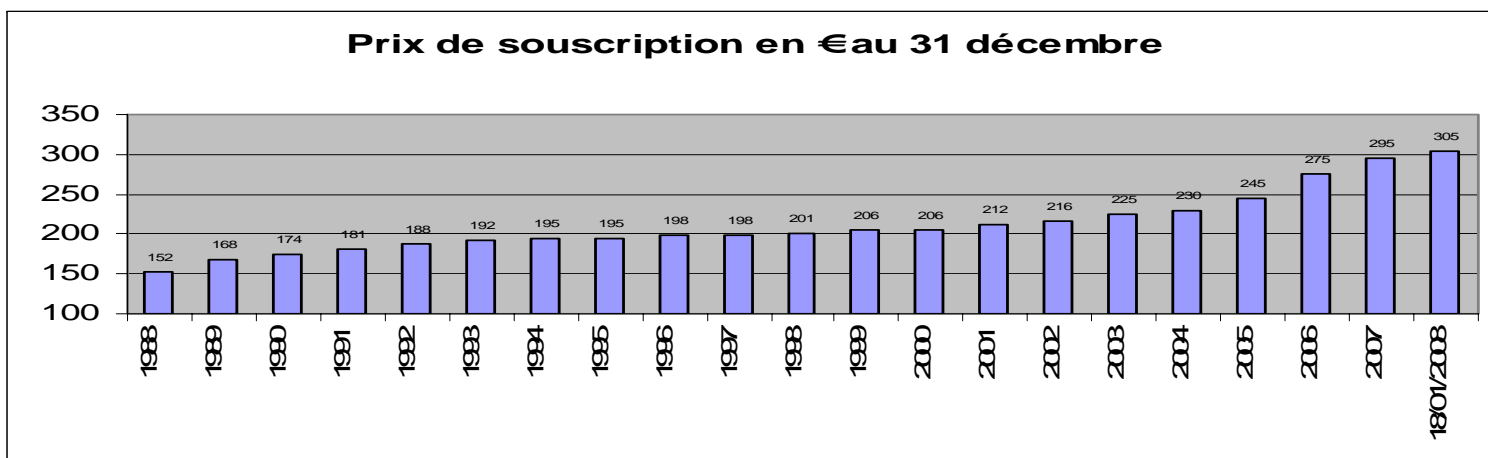
---

- Evolution du prix de part 2007 : **7,27%**
  - De 275 € à 295 €
- Rendement 2007 : **5,67 %**
  - Dividende annuel de 15,60 € (15,36 € en 2006)
- Performance globale 2007 : **12,94 %**
- Croissance du résultat par part de **5,13%**
  - 16,80 €/part, contre 15,98 €/part en 2006 :
    - 15,60 € distribués aux associés
    - 1,20 € portés en « report à nouveau » distribuable



# IMMORENTE – Des performances très régulières

## Un TRI de 10,07 % sur 20 ans



## 2008 : Menaces et opportunités

### ■ Menaces

- Si la crise financière se poursuit, il existe un risque de ralentissement économique

### ■ Cependant

- Pour EFIMMO : Le patrimoine constitué est très défensif (baux sécurisés, locataires publics ou parapublics, loyers modérés,...)
- Pour IMMORENTE : Les murs de commerces sont historiquement les actifs immobiliers les moins cycliques, car portés par la consommation, principal moteur de la croissance. Ils sont de plus en plus considérés comme des « valeurs refuge »
- Les actions de property et d'asset management porteront prioritairement sur le maintien des taux d'occupations à des niveaux élevés.

### ■ Opportunités

- Le marché de l'investissement sur nos marchés va vraisemblablement devenir plus attractif:
  - Moins d'acheteurs et plus de vendeurs
  - Durcissement de l'accès aux financements,
  - Augmentation des rendements à l'achat
- Les SCPI seront favorisées car elles investissent à 100% en fonds propres

**Les exercices 2008 et suivants seront vraisemblablement de bons millésimes. Ils autoriseront performances et confortement des patrimoines de nos SCPI**



## 2008 : Objectifs

---

### ■ **IMMORENTE**

- Collecte : 100 M€
- Objectif de rentabilité nette moyenne à l'achat: 7,5%
- Poursuite de l'investissement prioritaire en centres-villes
- Maintien du taux d'occupation financier à un niveau élevé
- Programme d'arbitrage permettant la réalisation d'un montant de 3 M€ de plus values distribuables sur un patrimoine de près de 1 000M€

### ■ **EFIMMO**

- Collecte : 40 M€
- Objectif de rentabilité nette moyenne à l'achat: 8,5%
- Maintien du taux d'occupation financier à un niveau élevé



## 2008 : Actualités SOFIDY

---

### SOFIDY, leader sur son cœur de métier

- **Renforcement des moyens de gestion**

- Trois filiales de gestion technique / property :
  - Ile de France : GSA IMMOBILIER
  - Lyon : Espace Immobilier Lyonnais
  - Nancy / Metz : A2I
- Poursuite du maillage

- **OPCI**

- Obtention de l'agrément AMF Société de Gestion de Portefeuille habilitée à créer et gérer de futurs OPC I en juillet 2007.
- Constitution d'un OPC I RFA réservé aux institutionnels ayant vocation à investir directement et indirectement en murs de commerce



## Contacts

---

- SOFIDY, agréée AMF GP07000042 en date du 10 juillet 2007
  - 303, square des Champs Elysées
  - 91026 Evry Cedex
  - Tel : 01 69 87 02 00
  - Fax : 01 69 87 02 01
  - [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)
  - [www.immorente.com](http://www.immorente.com)
  - [www.efimmo1.com](http://www.efimmo1.com)
  - [www.selectirente.com](http://www.selectirente.com)

Christian Flamarion, président directeur général

Jean-Marc Peter, directeur général adjoint

[jeanmarcpeter@sofidy.com](mailto:jeanmarcpeter@sofidy.com)