



Société Civile de Placements Immobiliers



IMMORENTE

La référence des SCPI de murs de commerces

GV Finances

Conseil En Gestion de Patrimoine

6 rue du Stade 85670 SAINT ETIENNE DU BOIS

gvfinances@gvfinances.fr

www.gvfinances.fr

Sofidy

IMMORENTE : Un patrimoine



Créée en 1988 par la société de gestion indépendante SOFIDY, IMMORENTE est devenue en 20 ans la principale SCPI de murs de commerces française.

Forte d'une capitalisation de 819 millions d'euros fin 2007, elle représente près de la moitié du compartiment des SCPI investies en murs commerciaux.

La régularité de ses performances a permis à IMMORENTE, SCPI à capital variable, d'avoir toujours été liquide, y compris pendant la crise immobilière de 1991-1998.

Sur une longue période, les murs de commerces constituent un placement dont la valeur croît régulièrement

Plusieurs facteurs participent à la valorisation des murs de commerces :

- > L'effet "rareté" provenant du nombre limité de boutiques de pied d'immeubles, et de l'obligation légale d'obtenir une autorisation (CDEC) pour créer de nouvelles surfaces commerciales,
- > La bonne tenue de la consommation des ménages qui depuis les années cinquante, connaît une progression régulière
- > La demande croissante des enseignes qui développent des concepts internationaux et diversifient leurs offres (alimentaire, culture, sport, santé, beauté, équipement de la personne, bricolage, équipement de la maison, ...).

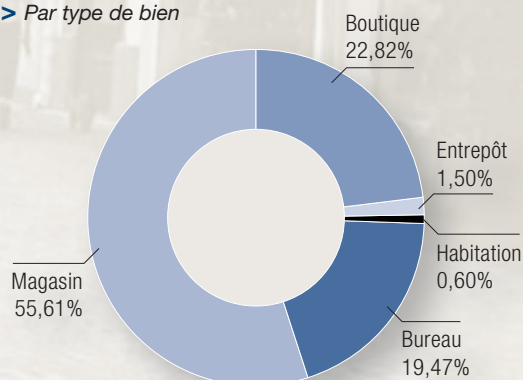
La sécurité par la diversification

La politique d'acquisition d'IMMORENTE, a permis la constitution d'un patrimoine diversifié selon de nombreux critères :

- > par locataires
(le plus important représente moins de 5% du chiffre d'affaires)
- > par situations géographiques
(Paris, Ile de France, province, étranger)
- > par types de biens
(pieds d'immeubles, magasins de périphéries, magasins de cash&carry, centres commerciaux de quartier)
- > par activités des locataires
(alimentaire, équipement de la personne, équipement de la maison, pharmacies...)

Patrimoine à fin 2007 en %

> Par type de bien



“valeur refuge”



IMMORENTE

Performance et régularité

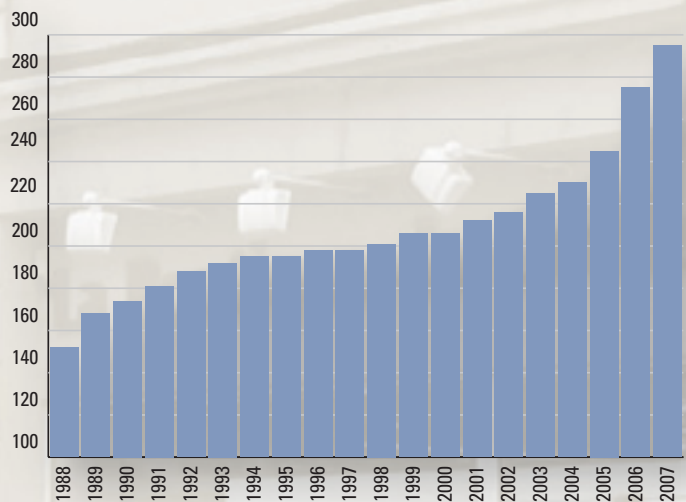
Les loyers versés par les commerçants sont très sécuritaires

Le magasin constitue l'outil de travail du commerçant. Y est attachée la valeur de son fonds de commerce, pour autant que l'exploitant respecte les clauses du bail, notamment le paiement des loyers.

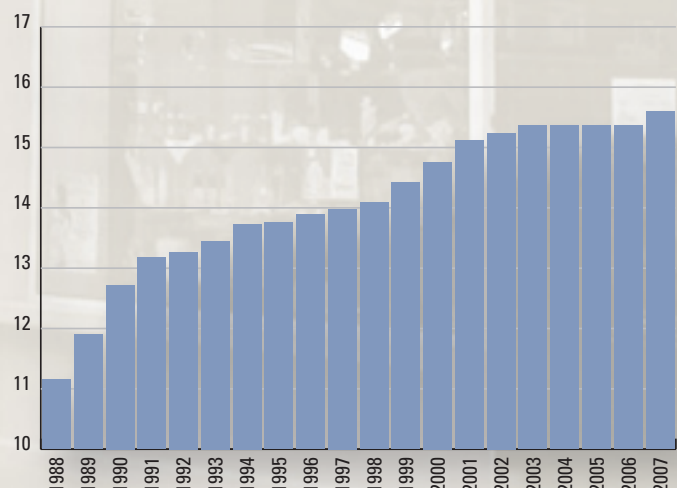
Le cadre juridique des baux commerciaux autorise les revalorisations de loyers sous certaines conditions :

- > renouvellements et dé plafonnements de baux, évolutions des “facteurs locaux de commercialité”,
- > cessions et déspecialisations de baux,
- > relocations et droits d'entrée.

Prix de souscription en Euros au 31 décembre

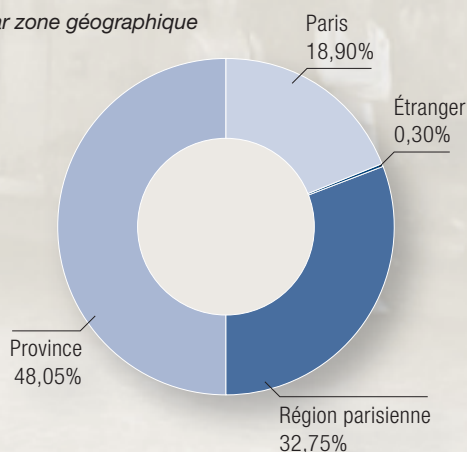


Dividendes en Euros



des valeurs vénales (hors droits)

> Par zone géographique



Avertissement : les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

IMMORENTE : Sélectivité et création de valeur



IMMORENTE

Sélectivité des achats

Depuis vingt ans, la stratégie d'acquisition d'IMMORENTE vise à racheter des murs de commerces toujours loués à des niveaux de loyers de préférence inférieurs à ceux du marché.

La taille modeste des achats effectués par IMMORENTE la met en bonne position par rapport aux concurrents (fonds étrangers, grandes foncières...) qui se positionnent davantage sur des actifs beaucoup plus importants.

Un savoir-faire pour l'acquisition de portefeuilles qualitatifs

En s'inscrivant dans une optique de partenariat avec les enseignes dans des opérations d'externalisation, IMMORENTE est en mesure, comme cela a été plusieurs fois le cas, d'acquérir des "portefeuilles" de plusieurs dizaines de murs de boutiques sur des emplacements de premier ordre.

Création de valeur

Depuis vingt ans, IMMORENTE a développé un réel savoir-faire pour procéder chaque année à des remises à niveau de loyers permettant une amélioration des rendements et des valeurs des actifs concernés. Grâce à sa politique d'achat de murs de commerces à loyers faibles, "IMMORENTE détient aujourd'hui un important réservoir de plus values latentes".

*GV Finances
Conseil En Gestion de Patrimoine*

6 rue du Stade 85670 SAINT ETIENNE DU BOIS

*gvfinances@gvfinances.fr
www.gvfinances.fr*