



Paris, rue de Lyon



Lyon, rue de Brest

OPCI Professionnel investi en murs de commerces

# Sofimmo

L'accès à un patrimoine diversifié de murs de commerces de centre-ville

*Sofidy*

SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

<b>CHIFFRES CLES</b> .....	<b>P.3</b>
<b>RAPPORT DE GESTION</b> .....	<b>P.4</b>
OBJECTIF DE GESTION ET STRATEGIE D'INVESTISSEMENT.....	P. 4
RAPPORT DE GESTION SUR LA PERIODE ECOULEE ET A VENIR.....	P. 6
HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES ET DES DIVIDENDES.....	P. 17
SITUATION D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITE DE L'ORGANISME.....	P. 19
EVENEMENTS POST CLOTURE.....	P. 20
TABLEAU DES RESULTATS SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES.....	P. 20
INFORMATIONS RELATIVES AUX DELAIS DE PAIEMENT.....	P. 20
INFORMATIONS RELATIVES AUX FRAIS D'EXPLOITATION IMMOBILIERE.....	P. 21
INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES REGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DEONTOLOGIE.....	P. 21
INFORMATIONS RELATIVES AUX DEPENSES NON DEDUCTIBLES ET AUX DEPENSES SOMPTUAIRES.....	P. 21
INFORMATIONS RELATIVES AUX ORGANES SOCIAUX.....	P. 21
INFORMATION RELATIVE AUX REMUNERATIONS VERSEES PAR LA SOCIETE DE GESTION A SON PERSONNEL.....	P.24
INFORMATIONS RELATIVES A LA COUVERTURE DES RISQUES EVENTUELS DE LA SOCIETE DE GESTION EN MATIERE DE RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE.....	P. 25
GESTION DES CONFLITS D'INTERETS.....	P. 25
INFORMATIONS RELATIVES A L'IDENTITE DU COURTIER PRINCIPAL.....	P. 25
CONVENTIONS LIBRES ET REGLEMENTEES.....	P. 26
<b>COMPTES ANNUELS</b> .....	<b>P.28</b>
BILAN ACTIF.....	P. 28
BILAN PASSIF.....	P. 29
COMPTE DE RESULTAT.....	P. 30
<b>ANNEXES</b> .....	<b>P.31</b>
HORS BILAN.....	P. 31
REGLES ET METHODES D'EVALUATION DES ACTIFS.....	P. 32
EVOLUTION DE L'ACTIF NET.....	P. 34
VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS REELS.....	P. 35
EVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS ET ACTIONS.....	P. 36
EVOLUTION PAR NATURE DES AUTRES ACTIFS IMMOBILIERS.....	P. 36
DECOMPOSITION DES CREANCES ET DETTES.....	P. 37
INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIEES.....	P. 39
VENTILATION DES EMPRUNTS.....	P. 39
DETAIL DES PROVISIONS.....	P. 39
DECOMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES.....	P. 40
AFFECTATION DU RESULTAT.....	P. 41
DETAIL DES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT.....	P. 42
FRAIS DE GESTION.....	P. 44
RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS.....	P. 45
INVENTAIRE.....	P. 46
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b> .....	<b>P.47</b>
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE</b>	<b>P.48</b>
<b>RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b> .....	<b>P.50</b>
<b>PROJETS DE RESOLUTIONS</b> .....	<b>P.55</b>



## CHIFFRES CLES

	31/12/2017 <i>En euros</i>	31/12/2016 <i>En euros</i>
<b>Compte de résultat</b>		
Produits de l'activité immobilière	2 737 604 €	2 379 124 €
<i>dont loyers</i>	2 386 617 €	2 090 373 €
Charges de l'activité immobilière	753 622 €	714 760 €
Résultat de l'activité immobilière	1 983 982 €	1 664 364 €
Résultat net	1 417 464 €	1 282 209 €
Résultat sur cessions d'actifs	1 026 149 €	0 €
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation	2 443 613 €	1 282 209 €
Résultat de l'exercice après comptes de régularisation	2 528 735 €	1 282 209 €
<b>Valeur réévaluée du patrimoine immobilier direct</b>		
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier indirect	46 200 000 €	35 630 000 €
Investissements immobiliers directs de l'exercice	475 673 €	470 718 €
Cessions immobilières de l'exercice	11 117 094 €	5 765 422 €
Valeur du portefeuille de titres financiers	0 €	0 €
Dettes bancaires	4 843 672 €	4 121 395 €
Actif Net	11 870 793 €	9 256 373 €
	40 630 051 €	33 844 508 €
<b>Surface du patrimoine (en m<sup>2</sup>)</b>		
Nombre d'unités locatives	17 860 m <sup>2</sup>	16 124 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation financier annuel moyen <sup>(1)</sup>	82	63
	92,16%	91,12%
<b>Nombre de parts "A"</b>		
Nombre de parts "B"	2 273,91648	1 919,11503
Nombre total de parts en circulation	28 653,19538	24 405,84938
Nombre d'associés <sup>(2)</sup>	30 927,11186	26 324,96441
Valeur liquidative	24	15
Dividende <sup>(3)</sup>	1 313,73569 €	1 285,64308 €
	52,50 €	52,50 €
<b>Performance</b>		
Taux de distribution sur la valeur liquidative au 1 <sup>er</sup> janvier	4,1%	4,1%
Variation de la valeur liquidative sur l'exercice	+ 2,2%	+ 1,2%
Variation de la valeur liquidative depuis l'origine <sup>(4)</sup>	+ 31,4%	+ 28,6%
<b>Taux de rendement interne (7)</b>		
TRI depuis l'origine	+ 3,8%	+ 3,5%
TRI sur 5 ans	+ 2,1%	+ 1,9%

(1) déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance.

(2) hors associés ayant souscrit en décembre N et dont les parts sont créées au 01/01/N+1.

(3) dividende au titre de l'année N, y compris les acomptes versés. Pour 2017, le dividende proposé est soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale.

(4) pour les parts A réservées aux actionnaires fondateurs.

(7) l'acquisition de parts d'OPCI doit nécessairement se concevoir sur le long terme ; aussi, la Société de Gestion communique désormais sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes ; le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre).

## *OBJECTIF DE GESTION ET STRATEGIE D'INVESTISSEMENT*

### 1) OBJECTIF DE GESTION

L'objectif de gestion de la SPPICAV SOFIMMO consiste à proposer à des investisseurs un placement à long terme procurant rendement et appréciation en capital générés par un patrimoine locatif principalement investi, directement et indirectement, en murs de commerces.

La SPPICAV investit à long terme :

- **Très majoritairement sur le marché des murs de commerces occupés**, de taille petite à moyenne :
  - en centre-ville « pieds d'immeubles »
  - en périphérie d'agglomération
- **A titre accessoire**, et pour un pourcentage d'investissement maximum de 25 % de la valeur globale des actifs gérés, sur le marché des bureaux occupés de 100 m<sup>2</sup> à 10 000 m<sup>2</sup> :
  - à Paris,
  - en première et deuxième couronnes parisiennes,
  - en province dans des zones tertiaires actives.
- La SPPICAV peut également intervenir, **à titre accessoire** et pour un pourcentage d'investissement maximum de 20 % de la valeur globale des actifs gérés, sur les actifs suivants :
  - Logements
  - Entrepôts, locaux d'activités
  - Résidences de tourisme ou étudiantes
  - Maisons de retraite ou établissements de santé
  - Autres...

La SPPICAV pourra également, pour un pourcentage d'investissement maximum de 40 % de la valeur globale des actifs gérés, être amenée à acquérir des actifs immobiliers **en zone euro hors France**.

La SPPICAV pourra investir en actifs immobiliers jusqu'à présenter un pourcentage d'investissement de 95 % de la valeur globale des actifs gérés au maximum.

La SPPICAV investira sur les marchés décrits ci-dessus principalement de façon directe et accessoirement de façon indirecte (achats de titres de sociétés par exemple).

La SPPICAV pourra également investir à titre accessoire en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ou réaliser des opérations de promotion immobilière.

La SPPICAV investit également de façon opportuniste pour une proportion variable en fonction des conditions de marché et dans la limite de 10% de la valeur globale des actifs gérés, en titres financiers constitués principalement :

- de titres cotés sur les marchés notamment français et européens de foncières à vocation principalement commerces,
- de parts ou actions d'OPCVM ou de fonds d'investissements à vocation générale investis en actifs à vocation principalement immobilière et commerciale.

## 2) STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

La stratégie d'investissement sur la poche immobilière vise à constituer un patrimoine immobilier dans une optique de détention relativement longue (supérieure ou égale à 10 ans).

La SPPICAV investit sur les marchés décrits ci-dessus en poursuivant la stratégie suivante :

- pour les commerces et les bureaux, recherche d'actifs situés sur de bons emplacements et générant des loyers de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché afin de disposer de potentiels de revalorisations à moyen ou long terme,
- pour les bureaux, recherche d'actifs situés dans des zones tertiaires actives, loués de préférence à des preneurs de type administrations / organismes publics / parapublics / grandes sociétés privées, avec des baux de longue durée,
- recherche d'actifs pouvant nécessiter des travaux de division et/ou de restructuration susceptibles de générer des potentiels de revalorisation,
- recherche d'actifs permettant à la SPPICAV de mutualiser ses risques selon les critères suivants :
  - contribution mutualisée de chaque locataire à la formation du chiffre d'affaires,
  - diversification géographique,
  - diversification par types de biens (boutiques et magasins de centre-ville, moyennes surfaces de périphérie, bureaux...),
  - diversification par activités des locataires (alimentaire, prêt-à-porter, bricolage, services, culture, ...).

La stratégie d'investissement sur la poche financière repose sur le principe opportuniste de la recherche de titres liquides et sous-valorisés :

- au regard de leur actif net réévalué,
- de la qualité de leur gestion immobilière,
- de leur programme de développement (pipeline),
- de leur qualité éventuelle de cible dans des processus d'OPA.



*BLARRITZ (64) – 4 avenue de l'Impératrice*

## *RAPPORT DE GESTION SUR LA PERIODE ECOULEE ET A VENIR*

### 1) EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

#### *CONTEXTE ECONOMIQUE*

A la suite d'une année 2017 qui a vu une claire amélioration de l'environnement économique mondial dans les différentes zones géographiques, 2018 s'annonce sur une note positive. La croissance américaine n'a pas faibli et le stimulus fiscal finalement adopté devrait continuer de porter l'économie en 2018. Le commerce mondial serait tiré par la reprise des économies émergentes et le redémarrage de la consommation, entraînant les importations dans leur sillage.

Dans la zone euro, la croissance a de nouveau été soutenue en 2017 (+ 2,4%) et le climat des affaires est au plus haut depuis 17 ans : les incertitudes politiques en Europe, avec les modalités du Brexit, la crise catalane, la constitution plus laborieuse que prévu d'une majorité de gouvernement en Allemagne ainsi que les élections à venir en Italie, ne semblent pas pour l'instant affecter le moral des entrepreneurs.

La France devrait s'inscrire dans ce mouvement d'ensemble : après une année 2017 qui a vu son économie croître au-delà des prévisions à +1,9%, la croissance annuelle en 2018 s'établirait entre +1,7% et +1,9% selon les sources, portée par les investissements publics et privés en hausse, ainsi qu'une consommation des ménages soutenue malgré un possible ralentissement du pouvoir d'achat du fait du calendrier fiscal. Il est à noter que le climat des affaires est en constante progression, atteignant son plus haut en novembre 2017, les différents secteurs étant à l'unisson : qu'il s'agisse de l'industrie, des services marchands, ou de la construction. De plus, le taux de chômage est prévu en léger repli grâce à la vigueur de l'emploi marchand. Toutefois, la balance commerciale, fortement déficitaire et les contraintes budgétaires liées à un endettement excessif, brideront la croissance qui restera inférieure à la moyenne européenne.

#### *LE MARCHE IMMOBILIER EN 2017*

Dans ce contexte de croissance économique et de fondamentaux locatifs solides, le marché de l'investissement immobilier européen signe une nouvelle année record avec notamment une reprise en Grande Bretagne, un marché allemand porteur malgré un ralentissement, et l'intérêt suscité par de nouvelles zones géographiques (Scandinavie, Europe centrale ou Bénélux) pour des raisons de diversification.

Dans cet environnement favorable, la France confirme son dynamisme en 2017 avec plus de 26 milliards d'euros investis, en légère baisse par rapport à 2016 (-3%). Une performance au vu de la liquidité limitée du marché en raison de l'offre réduite d'actifs « core », compensée par la concrétisation de trois transactions de grande taille (Cœur Défense et deux grands portefeuilles logistique paneuropéens : Logicor et Gazeley).

La poursuite de la compression des taux de rendements « prime » et l'assèchement des offres ont poussé les investisseurs à diversifier davantage leurs investissements dans le but d'obtenir les rendements visés. Les produits à valeur ajoutée, comme les Vente en l'Etat Futur d'Achèvement parfois faiblement pré-commercialisées, ont donc représenté une part notable du marché. En contrepartie, les investissements se sont concentrés vers les zones géographiques les plus reconnues.

En termes de typologie d'investisseurs, les institutionnels nationaux (SCPI, OPCI grand public ou foncières) continuent de dominer le marché. Ceux-ci s'intéressent de plus en plus aux marchés internationaux comme relais de croissance, leur permettant de diversifier leurs risques, après plusieurs années d'activité élevée en France. Le poids des acteurs internationaux (à noter la poussée des investisseurs Asiatiques) est légèrement remonté grâce à la signature de grandes transactions en fin d'année.

### COMMERCE

Malgré une bonne consommation des ménages, le marché des commerces a été moins actif en 2017 avec un volume de transaction de 3,6 milliards d'euros, confirmant une tendance baissière constatée en 2016 (respectivement 4,7 et 5,3 milliards d'euros échangés en 2016 et 2015). Inadéquation entre les actifs disponibles et les attentes qualitatives des investisseurs, faible rotation des portefeuilles, questionnements liés à la concurrence du e-commerce continuent de peser sur le marché.

Malgré de belles signatures en fin d'année, le segment des centres commerciaux ne joue plus son rôle de locomotive. En revanche, le segment du « high street retail » (boutiques de pied d'immeubles) a durablement pris le relais, malgré le peu de grosses transactions dans le secteur du luxe parisien en 2017.

La compression des taux de rendements a continué cette année sur les différentes catégories de commerce, atteignant 2,25% pour les meilleurs actifs prime à Paris, 3,75% et 4,5% respectivement pour les centres commerciaux et les commerces de périphérie en province.



NÎMES (30) – 10 rue de l'Aspic

## 2) GESTION DE LA POCHE IMMOBILIERE

### *INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES*

La SPPICAV SOFIMMO a réalisé en 2017 un important programme d'investissements en actifs commerciaux dans des centre-ville (« pieds d'immeubles »). Dix-sept acquisitions ont ainsi été réalisées pour un prix de revient total de 11,1 M€ procurant une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,5 % :

- un centre de bronzage et d'esthétique situé à l'angle de la rue de Sèze et de la rue de Créqui à Lyon (6e), pour 394 K€ ;
- trois boutiques de centre-ville pour une surface globale de 192m<sup>2</sup> situées respectivement aux 10 et 14 rue de l'Aspic et 6 rue Crémieux à Nîmes (30), pour 1 440 K€ ;
- une boutique de prêt-à-porter rue du Fourbastard dans un secteur piétonnier à Toulouse (31), pour 1 055 K€ ;
- un opérateur de téléphonie sur l'artère commerçante du centre-ville rue Nationale à Villefranche (69), pour 261 K€ ;
- une boutique de prêt-à-porter au cœur du centre-ville piétonnier de Poitiers (86) située rue des Cordeliers, pour 202 K€ ;
- un portefeuille comprenant huit actifs, situés majoritairement dans le centre de Lille (59) ainsi qu'à Wasquehal (59), loués au profit de locataires exploitant principalement des activités d'équipement de la maison et de la personne, de restauration et de banque, pour 6 006 K€ ;
- deux restaurants situés dans les centres-villes respectifs de Poissy (78) et de Lyon (7<sup>ème</sup>), pour 1 096 K€.

Aucun arbitrage n'a été réalisé en 2017. Au 31 décembre 2017, la société était en revanche engagée dans la vente de l'actif située 31 rue de la Verrerie à Souvigny (03).



TROUVILLE (14) – 50 bd Fernand Moureaux

# RAPPORT DE GESTION

## ETAT DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Détail du patrimoine au 31 décembre 2017 – Immeubles détenus en direct

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'acqui- sition hors droits (€)	Prix de revient droits et frais inclus (€)	Valorisa- tion hors droit au 31/12/17 (€)
MEYLAN	38240	C.C des Bealières	Distribution Casino	146	15/12/09	156 617 €	169 568 €	165 000 €
PAU	64000	43 boulevard du Loup	Distribution Casino	126	15/12/09	105 263 €	114 678 €	110 000 €
VOURLES	69390	place Antoine Duclaux	Distribution Casino	138	15/12/09	192 550 €	208 067 €	175 000 €
SAINT RAPHAEL	83700	73-77 rue Allongue	Distribution Casino	198	15/12/09	264 027 €	284 221 €	400 000 €
MARCONNÉ	62140	avenue de Boulogne	Leader Price	1 048	15/12/09	1 044 619€	1 117 596€	1 140 000€
SAINT JUNIEN	87200	13 avenue Sadi Carnot	Vacant	2 068	15/12/09	636 583 €	682 037 €	575 000 €
BELLEY	01300	90 Grande Rue	Bilici (Casino) <i>Appartement</i>	119 111	15/12/09	218 867 €	236 456 €	180 000 €
SOUVIGNY	03210	31 rue de la Verrerie	Vacant	117	15/12/09	80 017 €	87 817 €	50 000 €
BOULOC	31620	La Promenade	Distribution Casino	172	15/12/09	112 433 €	122 432 €	90 000 €
MACAU	33460	6 place Carnot	Distribution Casino	268	15/12/09	223 907 €	241 518 €	210 000 €
HERICOURT	70400	49 rue du G. de Gaulle	Particulier	356	15/12/09	177 437 €	191 985 €	100 000 €
SAINT JULIEN SAULT	89330	5 place du Général Leclerc	Ben Hamouda (Petit Casino)	357	15/12/09	100 397 €	109 791 €	100 000 €
PUISEUX EN FRANCE	95380	3 route de Marly	Minimarché	1 098	15/12/09	806 064 €	873 099 €	900 000 €
MENTON	06500	38 rue Partouneaux	Menton Distribution (U Express)	1 142	21/10/10	1 840 178€	1 962 035€	1 935 000€
CANNES	06400	12 rue Jean de Riouffe	EDF	175	21/10/10	944 360€	1 002 671€	1 220 000€
EPERNAY	51000	9 rue Saint Thibault	Pimkie Particulier	306 60	21/10/10	904 473 €	963 593 €	990 000 €
MELUN	77000	16 rue Saint Aspais	Pharmacie Caudrelier	163	16/03/11	480 000 €	514 029 €	550 000 €
BRUXELLES (Belgique)	1180	51 rue Xavier Bue	Morelisse SPRL (Enseigne Longchamps)	90	22/12/11	700 000 €	818 894 €	820 000 €
BIARRITZ	64200	4 avenue de l'Impératrice	Sandro France	154	05/03/12	1 083 333€	1 088 079€	1 180 000€
MORTSEL-ANTWERPEN (Belgique)	2640	Statielei, 17	Tui Belgium Retail	130	16/05/12	630 000 €	712 513 €	425 000 €
MARSEILLE	13001	33 rue des Trois Mages	Ovrac	111	26/07/12	185 000 €	207 684 €	190 000 €

## RAPPORT DE GESTION

Détail du patrimoine au 31 décembre 2017 – Immeubles détenus en direct (Suite)

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits (€)	Prix de revient droits et frais inclus (€)	Valorisa- tion hors droit au 31/12/17 (€)
MAAS-MECHELEN (Belgique)	3630	Pauwengraaf 97-101	Vacant	811	24/07/12	970 000 €	1 100 975€	815 000 €
CASTRES	81100	23 rue Villegoudou	MNJ Prêt à porter (MANGO) Société 5EG	258 25	08/08/12	550 000 €	616 020 €	560 000 €
BRUXELLES (Belgique)	1090	Avenue de Jette 233	SA Delfood (Louis Delhaize)	195	09/11/12	620 000 €	741 722 €	610 000 €
RENNES	35000	2 rue de Suisse	Pharmacie Anne Ferec	148	11/01/13	250 000 €	281 453 €	255 000 €
LE LAVANDOU	83980	16 avenue des Martyrs de la Résistance	SARL Smal Eyes (Opticien Atol) Vacant	62 62	28/02/13 28/02/13	580 000 €	620 653 €	575 000 €
BRETIGNY-SUR-ORGE	91220	8 boulevard de la République	Caisse d'Epargne	72	22/03/13	170 000 €	184 189 €	180 000 €
CAGNES-SUR-MER	06800	69 avenue de la Gare	SARL L. Burton	73	13/06/13	200 000 €	223 133 €	210 000 €
CHAMBERY	73000	11 avenue des Ducs de Savoie	Banque Laydernier	116	18/07/13	980 000 €	1 096 435 €	1 025 000 €
CARPEN-TRAS	84200	96 Rue de la République	Bijou Brigitte Accessoires de Mode	108	09/10/13	315 000 €	350 929 €	340 000 €
AIX-EN-PROVENCE	13100	17 Rue J. de la Roque	Vacant	58	18/10/13	340 000 €	377 961 €	350 000 €
MARSEILLE	13006	4 rue des Trois Frères Barthélémy	SARL Submatt (Subway)	115	26/08/14	240 000 €	274 026 €	265 000 €
TOULON	83000	8 place Amiral Senes	Claret (Brioche Dorée)	29	27/08/14	185 000 €	205 764 €	200 000 €
CHARTRES	28000	19-21 rue du Bois-Merrain	Sephora	271	25/11/14	2 300 000€	2 460 421€	2 330 000€
SAINT-OMER	62500	24-26 rue de Dunkerque	Sephora	392	25/11/14	1 200 000€	1 284 142€	1 220 000€
PARIS	75012	4 rue de Lyon	Monop'	469	25/11/14	2 100 000€	2 231 285€	2 390 000€
CAVALAIRE-SUR-MER	83240	15 Rue du Port	Mr et Mme Lefevre	38	28/11/14	190 000 €	218 682 €	190 000 €
QUIMPER	29000	5 rue Saint-François	Mousqueton	62	04/12/14	360 000 €	404 327 €	390 000 €
PARIS	75018	113 rue du Mont-Cenis	SARL La Verdure	68	11/12/14	192 000 €	223 711 €	200 000 €
BESANCON	25000	18 place de la Révolution	Maisons du Monde	1 423	22/12/14	2 400 000€	2 681 033€	2 430 000€
CHALON-SUR-SAÔNE	71100	9 bd de la République	9 BD	177	16/12/14	520 000 €	583 325 €	430 000 €
CHARENTON-LE-PONT	94220	1 bis rue du Général Leclerc	Babise Distribution (Franprix)	400	16/12/14	930 000 €	996 700 €	945 000 €

## RAPPORT DE GESTION

Détail du patrimoine au 31 décembre 2017 – Immeubles détenus en direct (Suite)

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits (€)	Prix de revient droits et frais inclus (€)	Valorisation hors droit au 31/12/17 (€)
RENNES	35000	17 rue de Penhöt	Poutinebros	60	30/01/15	240 000 €	268 948 €	245 000 €
RENNES	35000	8 rue de la Visitation	Wanda	53	30/01/15	290 000 €	324 979 €	300 000 €
RENNES	35000	10 galeries du Théâtre	Arcades Opéra Optique	103	30/01/15	370 000 €	414 628 €	375 000 €
MONTIGNY-LE-BTX	78180	2 place Etienne Marcel	SARL SFFB	136	30/06/15	560 000 €	642 460 €	575 000 €
LYON	69002	3 rue de Brest	SAS Le Moulin à Miel	44	10/07/15	175 081 €	196 192 €	180 000 €
LYON	69003	21 rue Danton	SAS Lyon Food Service	88	10/07/15	179 066 €	200 575 €	190 000 €
LYON	69001	8 rue Lanterne	SARL Work in Progress	153	10/07/15	265 854 €	297 134 €	320 000 €
AVIGNON	84000	route de Lyon	BNP Paribas	182	11/09/15	675 000 €	743 811 €	680 000 €
PAU	64000	9 rue Serviez	Etablissements Nicolas	62	01/02/16	400 000 €	453 087 €	430 000 €
LA MADELEINE	59110	102 rue du G. de Gaulle	Carrefour Proximité France	332	25/01/16	950 000 €	1 064 600 €	970 000 €
PARIS	75001	56 rue de Richelieu	Noyane	43	06/04/16	670 000 €	721 738 €	740 000 €
PARIS	75017	15, 15bis et 15ter bd G. Saint-Cyr	Neubauer Distributeur Infiniti	165	07/04/16	1 130 000 €	1 216 596 €	1 230 000 €
VALENCIENNES	59300	5-7 place d'Armes	Nouvelle Pharmacie du Beffroi	231	28/04/16	830 000 €	935 437 €	900 000 €
TROUVILLE	14360	50-52 bld F. Moureaux	Le Dream	148	20/06/16	750 000 €	803 963 €	790 000 €
LYON	69001	7 rue Neuve	Lyon's Gastro Pub	240	28/06/16	570 000 €	570 000 €	590 000 €
POISSY	78300	27-29 rue du Général de Gaulle-rue Jean-Claude Mary	Batignolle	112	23/05/17	610 000 €	658 250 €	625 000 €
LYON	69007	4 Cours Gambetta-3 rue Basse-Combalot	Baba Gambetta	106	21/06/17	405 000 €	438 120 €	420 000 €
VILLEFRANCHE-SUR-SAONE	69400	654-658 rue Nationale	Réseau Clubs Bouygues Telecom	100	07/07/17	233 401 €	260 581 €	235 000 €
NIMES	30000	2 rue Crémieux	Team Nîmes SASU	73	07/07/17	494 333 €	549 999 €	500 000 €
NIMES	30000	10 rue de l'Aspic	Sas France ARNO BOCAGE	94	07/07/17	424 626 €	472 691 €	425 000 €

## RAPPORT DE GESTION

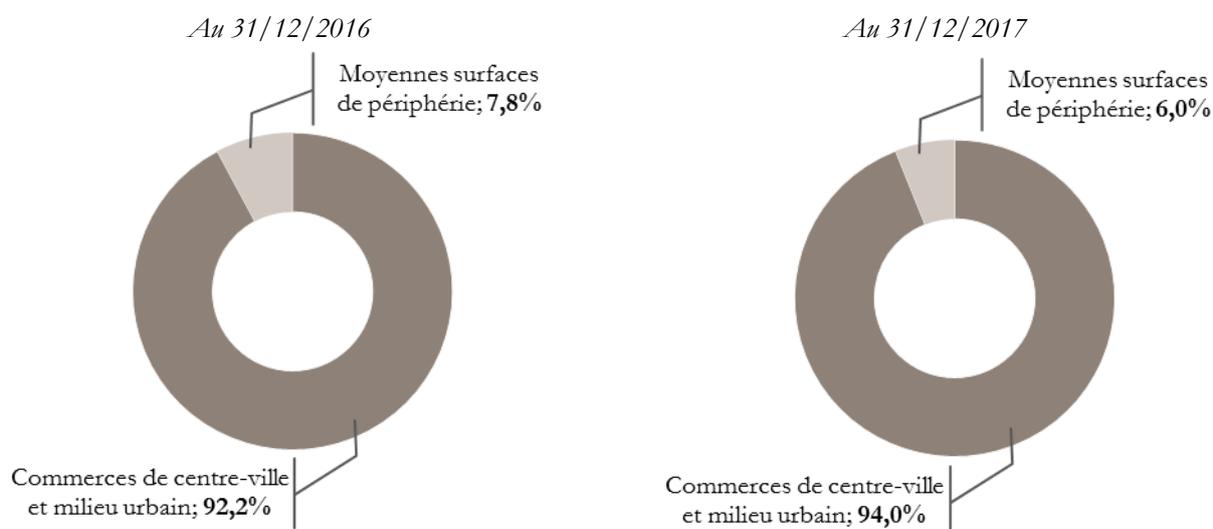
Détail du patrimoine au 31 décembre 2017 – Immeubles détenus en direct (Suite)

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits (€)	Prix de revient droits et frais inclus (€)	Valorisation hors droit au 31/12/2017 (€)
NIMES	30000	14 rue de l'Aspic	Pylones	77	07/07/17	374 943 €	417 612 €	375 000 €
POITIERS	86000	19 rue des Cordeliers	Havane	85	07/07/17	180 697 €	201 959 €	180 000 €
TOULOUSE	31000	2 rue du Fourbastard	Mag 3	73	07/07/17	950 000 €	1 055 479 €	950 000 €
MARSEILLE	13006	19-21 rue Montgrand	J. Kieffer	44	18/07/17	240 000 €	274 500 €	280 000 €
NANTES	44000	24 rue du Calvaire	Phildar	78	18/07/17	360 000 €	387 450 €	360 000 €
LILLE	59000	38 rue Lepelletier	Melle Facompre Elodie	41	20/07/17	640 000 €	704 721 €	640 000 €
WASQUEHAL	59290	12 place Mendès France	Crédit du Nord	95	20/07/17	1 280 000 €	1 410 061 €	1 290 000 €
			Banque Populaire du Nord	206				
			Emynow	81				
LILLE	59000	1-3-5 rue du Sec Arembault	Ekla Distribution	59	20/07/17	2 088 000 €	2 293 318 €	2 170 000 €
			Avenir	71				
LILLE	59000	106 rue de Paris	Baraka	105	20/07/17	400 000 €	441 425 €	410 000 €
LILLE	59000	40 rue de la Monnaie	J.F. Burger	119	01/09/17	1 050 000 €	1 156 829 €	1 050 000 €
LYON	69006	27 rue de Sèze	Sun 16	117	23/10/17	350 000 €	394 100 €	360 000 €
<b>TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER DIRECT</b>				<b>17 860</b>		<b>44 614 126 €</b>	<b>48 836 892 €</b>	<b>46 200 000 €</b>

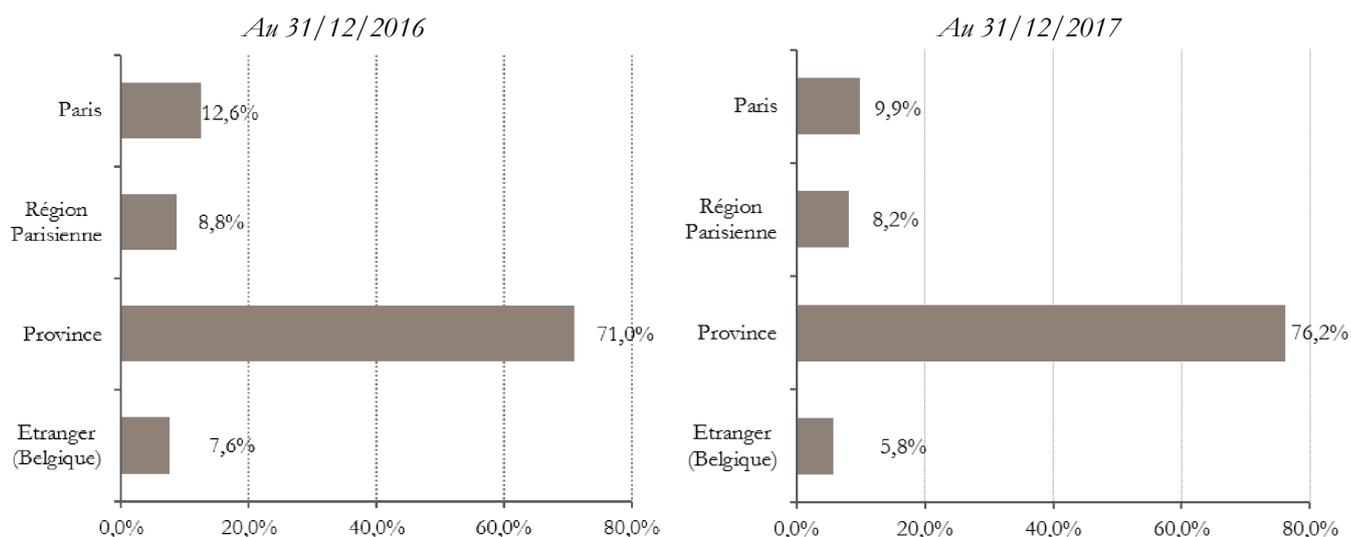
Détail du patrimoine au 31 décembre 2017 – Titres de participation

Valeur	Prix de revient droits et frais inclus (€)	Valorisa- tion hors droit au 31/12/17 (€)
SCPI Foncia Pierre Rendement	500 500 €	475 673 €
<b>TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER INDIRECT</b>	<b>500 500 €</b>	<b>475 673 €</b>

Répartition du patrimoine immobilier direct au 31 décembre – par typologie d'actif (en valeur d'expertise)



Répartition du patrimoine immobilier direct au 31 décembre – par zone géographique (en valeur d'expertise)



## EXPERTISES IMMOBILIERES

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base d'évaluations effectuées par un expert externe en évaluation selon un rythme trimestriel (1 expertise avec visite et 3 actualisations) en utilisant les méthodes par le rendement et par comparaison.

A périmètre constant, la valorisation du portefeuille d'actifs immobiliers directs ressort en légère hausse (+ 0,8 %) par rapport à la clôture de l'exercice précédent. Avec les investissements de l'exercice, la valeur globale du patrimoine immobilier direct progresse de 29,7 %.

A fin 2017, le taux de rendement moyen induit par les expertises (droits inclus) ressort à 5,52 % pour l'ensemble du patrimoine contre 5,35 % au 31 décembre 2016.

## *ACTIONS DE GESTION*

### *Taux d'occupation*

Suite aux relocations à Quimper (29), Mortsel et Carpentras (84), le taux d'occupation financier moyen s'établit à 92,2 % en 2017 contre 91,1 % en 2016.

Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

### *Gestion locative*

L'activité de l'exercice en matière de gestion locative a été marquée par :

- le renouvellement du bail du locataire (Menton Distribution) occupant la boutique de la rue Partouneaux à Menton (06) moyennant un loyer annuel de 117 877€ (en progression de plus de 10% par rapport au précédent) ;
- la relocation de l'actif situé rue Saint François (13) à une boutique de prêt-à-porter pour un loyer annuel nominal de 25 200€ (contre 31 010€ précédemment);
- la relocation de l'actif situé à Mortsel (Belgique) à une agence de voyage pour un loyer annuel nominal de 25 000€ (contre 43 151€ précédemment) assorti d'une franchise de loyers de 2 mois ;
- une cession de fonds de commerce sans changement d'activité, ni modification de loyer, concernant l'actif de Vourles (69)

### *Grosses réparations*

Le montant des travaux effectués ou engagés en 2017 au titre des grosses réparations s'est élevé à 40 521 € et a principalement concerné :

- la réfection de la toiture de l'actif de la rue des Lanternes à Lyon (1<sup>er</sup>) pour 16 570 €,
- les travaux de ravalement de l'actif de la rue Jean De Riouffe à Cannes (06) pour 9 837 €,
- les travaux de couverture et de ravalement de l'actif de la rue Montcenis à Paris (18<sup>ème</sup>) pour 7 693 €,
- la réfection de la toiture de l'actif de la rue neuve à Lyon (2<sup>ème</sup>) pour 5 941 €.

## 3) GESTION DE LA POCHE FINANCIERE

Depuis le 28 avril 2015 la poche financière est intégralement investie dans le FCP SOFIDY SELECTION 1, OPCVM immobilier géré par SOFIDY.

La composition et les performances de la poche financière ont évolué comme suit :

Date	Valeur boursière de la poche (€)	+ / - valeur latente (€)	+ / - valeur réalisée (€)	Performance depuis le 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(1)</sup>
31/12/2016	4 121 395 €	+ 305 605 €		+ 6,03%
31/03/2017	4 177 903 €	+ 362 112 €		+ 1,37%
30/06/2017	4 458 107 €	+ 642 317 €		+ 8,17%
30/09/2017	4 580 980 €	+ 765 190 €		+ 11,15%
19/12/2017 <sup>(2)</sup>			+ 1 026 149 €	
31/12/2017	4 843 672 €	+ 1 732 €		+ 17,53%

(1) Performance déterminée sur la base d'une valeur liquidative théorique calculée le jour de chaque nouvelle dotation à la poche financière.

(2) Pour information, un aller/retour a été effectué sur l'OPCVM SOFIDY SÉLECTION 1 en date du 19 décembre 2017, afin de constater en résultat les plus-values qui étaient jusque-là latentes.

La performance de la poche financière depuis le début de l'exercice s'élève à + 17,5 % au 31 décembre 2017 et + 128,3 % depuis sa création en mai 2012.

## 4) AUTRES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE ECOULE

Néant.



LYON (1<sup>er</sup>) – 7 rue neuve

## 5) PERSPECTIVES

En 2018, SOFIMMO entend augmenter sa taille par une collecte plus active et régulière afin de mener sa politique d'investissement en murs de commerces et poursuivre la mutualisation de son patrimoine. D'autre part, les actions d'amélioration du taux d'occupation financier seront au centre de la stratégie d'optimisation des résultats de SOFIMMO.

Enfin, votre Société de Gestion réfléchit à l'opportunité d'apporter quelques améliorations au prospectus et aux caractéristiques techniques de l'OPPCI, afin de favoriser le développement des performances et la mutualisation de son patrimoine.



*BIARRITZ (64) – 4 avenue de l'Impératrice*

## *HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES ET DES DIVIDENDES*

	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
Nombre de parts "A" en circulation	2 306,91	1 919,12	1 919,12	1 919,12	2 273,92
Nombre de parts "B" en circulation	4 940,00	16 231,47	17 108,84	24 405,85	28 653,20
<i>Nombre total de parts en circulation</i>	<i>7 246,91</i>	<i>18 150,58</i>	<i>19 027,95</i>	<i>26 324,96</i>	<i>30 927,11</i>
Valeur liquidative (en €)	1 197,69 €	1 237,42 €	1 270,09 €	1 285,64 €	1 313,74 €
Actif net (en €)	8 679 561,35 €	22 459 946,69€	24 167 156,93 €	33 844 508,41 €	40 630 050,52€
Dividende par part	25,00 €	40,00 €	50,00 €	52,50 €	52,50 € <sup>(1)</sup>
Variation de la valeur liquidative en % depuis le début d'exercice	+0,2%	+3,3%	+2,6%	+1,2%	+2,2%
Variation de la valeur liquidative en % depuis l'origine	+19,8%	+23,7%	+27,0%	+28,6%	+31,4%

(1) proposé à la prochaine Assemblée Générale et incluant un acompte de 25,00 € par parts déjà versé en novembre 2017

### 1) EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE :

La valeur liquidative s'établit à 1 313,74 € au 31 décembre 2017 contre 1 285,64 € au 31 décembre 2016 soit une progression de +2,2 % sur l'exercice écoulé et une hausse de +31,4 % depuis la création du fonds.

Pour les associés porteurs de parts B, entrés postérieurement (à la valeur liquidative établie au 30 septembre 2010 pour les premiers d'entre eux), la progression de la valeur liquidative est de +25,9 % au 31 décembre 2017.

### 2) HISTORIQUE DES DIVIDENDES :

En contrepartie de son exonération d'impôt, la SPPICAV est soumise à l'obligation de distribuer annuellement une fraction de ses bénéfices, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation en vigueur suivant la nature des revenus :

- *Revenus nets des actifs immobiliers :*

La Société est tenue de distribuer au minimum 85 % du résultat distribuable afférent aux immeubles détenus en direct diminué de 1,5 % du prix de revient des actifs (« abattement notionnel »). Cette distribution intervient dans les 5 mois de la clôture de l'exercice suivant la réalisation des revenus.

- *Plus-values nettes réalisées sur cession d'actifs :*

La Société est tenue de distribuer au minimum 50 % des plus-values nettes de frais et nettes des moins-values réalisées sur les cessions d'actifs immobiliers, cette base étant majorée de l'abattement notionnel éventuellement pratiqué les années précédentes sur le prix de revient des immeubles cédés. Cette distribution intervient dans les 5 mois de la clôture du 2<sup>ème</sup> exercice suivant la réalisation des plus-values.

- *Dividendes provenant de sociétés de capitaux bénéficiant d'un régime d'exonération d'impôt sur les activités immobilières :*

La Société est tenue de distribuer l'intégralité du résultat afférent aux dividendes reçus de ses filiales dans les 5 mois de la clôture de l'exercice suivant la distribution des dividendes.

## RAPPORT DE GESTION

### Obligations de distribution et distribution proposée

<i>En euros</i>	Base de calcul	Obligations de distribution		Distribution proposée	
		%	Montant	Montant maximum	par part <sup>(2)</sup>
Revenus nets des actifs immobiliers après abattement notionnel (1)	985 351,37 €	85%	837 548,66 €	1 738 973,89 €	52,50 €
Plus-values nettes réalisées sur cession d'actifs (N-1)	- €	50%	- €	- €	- €
Plus-values nettes réalisées sur cession d'actifs (N)	-	50%	-	-	-
Dividendes provenant de sociétés de capitaux bénéficiant d'un régime d'exonération d'impôt sur les activités immobilières	-	100%	-	-	-
<b>Total</b>	<b>985 351,37 €</b>		<b>837 548,66 €</b>	<b>1 738 973,89 €</b>	<b>52,50 €</b>

La société proposera à la prochaine Assemblée Générale la distribution du solde du dividende relatif à l'exercice 2017 à hauteur de 27,50 € par part, soit un montant maximum de 965 796,09 €. Après prise en compte de l'acompte de 25,00 € par part (soit 773 177,80 € au total) versé le 22 novembre 2017, ce solde porte le dividende total au titre de l'exercice à 52,50 € pour les parts en circulation au moment du versement de l'acompte, soit un montant maximum de 1 738 973,89 €, dépassant les obligations de distribution minimum présentées ci-dessus.

Cette distribution proposée de 52,50 € par part au titre de l'exercice 2017 est stable par rapport à celle de l'exercice précédent (52,50 €).

### Montant des dividendes au titre des trois derniers exercices

<i>Exercice</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Acompte sur dividende (nov. N)	25,00 € / part	25,00 € / part	15,00 € / part
Solde du dividende (mai N+1)	27,50 € / part	25,00 € / part	25,00 € / part
<b>Dividende Total</b>	<b>52,50 € / part</b>	<b>50,00 € / part</b>	<b>40,00 € / part</b>



POITIERS (86) – 19 rue des Cordeliers

## SITUATION D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITE DE L'ORGANISME

### 1) SITUATION D'ENDETTEMENT

Le ratio *loan-to-value* (endettement brut rapporté à la valeur des actifs immobiliers directs) se situe ainsi à 25,7 % au 31 décembre 2017 contre 26,0 % au 31 décembre 2016. En 2017, un portefeuille de 8 boutiques situées à Lille (59) et à Wasquehal (59) a été partiellement financé par un emprunt bancaire d'un montant de 3 680 000 € amortissable sur 15 ans au taux fixe de 1,85 %.

Au 31 décembre 2017, la dette bancaire s'élève à 11 870 793 € (hors intérêts courus non échus) dont 87,0 % à taux fixe et 13,0 % à taux variable. Le coût moyen de la dette sur l'exercice diminue à 2,90 % (2,96 % sur l'exercice précédent).

La dette de SOFIMMO n'est soumise à aucun covenant bancaire. Elle présente par ailleurs une durée de vie résiduelle moyenne longue (11 ans et 2 mois) et une durée de près de 6 ans. Les garanties octroyées sont généralement des inscriptions hypothécaires de premier rang.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier<sup>1</sup> au 31 décembre 2017 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,1 et 1,1.

### 2) LIQUIDITE DE L'ORGANISME

*Souscripteurs détenant plus de 10 % de l'Actif Net de la SPPICAV :*

Au 31 décembre 2017, les 30 927,11186 parts constituant le capital de la SPPICAV sont réparties entre vingt-quatre associés parmi lesquels figurent six associés fondateurs porteurs de parts A, et dix-huit associés porteurs de parts B.

Deux porteurs détiennent plus de 10 % du capital au 31 décembre 2017, leur pourcentage de détention s'élevant respectivement à 36,5 % et 23,6 %. Ces pourcentages sont réduits à 32,5 % et 21,0 % au 1<sup>er</sup> janvier 2018 compte tenu des souscriptions du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 (Cf. infra).

*Instruments financiers à caractère liquide :*

Au 31 décembre 2017, les liquidités de la SPPICAV se décomposent ainsi :

Compte à terme :	-
Certificats de dépôt :	800 072 €
Disponibilités en banque :	<u>6 536 606 €</u>
Liquidités totales :	7 336 678 €

Ces liquidités représentent 12,5 % <sup>(1)</sup> du total des actifs de la SPPICAV au 31 décembre 2017.

*(1) compte tenu des souscriptions recueillies sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 (Cf. infra)*

## SOUSCRIPTIONS DU QUATRIEME TRIMESTRE

Au quatrième trimestre 2017, les souscriptions reçues se sont élevées à 5,4 M€ et ont donné lieu à la création de 3 805,94060 parts B au 1<sup>er</sup> janvier 2018, sur la base de la valeur liquidative établie au 31 décembre 2017. Dans le même temps, 29 parts A ont été retirées sur la base de la Valeur liquidative au 31 décembre 2017.

<sup>1</sup> L'effet de levier de SOFIMMO calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de l'OPPCI (hors disponibilités) augmenté du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisé par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.

## EVENEMENTS POST CLOTURE

Aucun événement post clôture n'est à signaler.

## TABLEAU DES RESULTATS SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES

(en euros)	2017	2016	2015	2014	2013
<b>1 - Situation financière en fin d'exercice</b>					
Actif Net	40 630 050,52 €	33 844 508,41 €	24 167 156,93 €	22 459 946,69 €	8 679 561,35 €
dont Actif Net parts A	2 987 325,23 €	2 467 296,96 €	2 374 757,24 €	2 762 966,27 €	2 758 452,66 €
dont Actif Net parts B	37 642 725,30 €	31 377 211,45 €	20 085 189,45 €	5 916 595,08 €	5 558 796,37 €
Nombre de parts en circulation	30 927,11186	26 324,96441	19 027,95253	18 150,58004	7 246,90660
dont nombre de parts A	2 273,91648	1 919,11503	1 919,11503	2 306,90903	2 306,90903
dont nombre de parts B	28 653,19538	24 405,84938	16 231,46501	4 939,99757	4 648,85175
<b>2 - Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxe	2 737 603,98 €	2 379 123,51 €	2 069 660,38 €	1 325 477,26 €	1 164 625,22 €
Résultat net (avant cessions d'actifs)	1 417 463,81 €	1 282 209,26 €	922 725,31 €	521 784,84 €	356 333,70 €
Résultat sur cessions d'actifs	1 026 149,08 €	- €	501 214,90 €	25 313,34 €	48 756,08 €
Résultat avant comptes de régularisation	2 443 612,89 €	1 282 209,26 €	1 423 940,21 €	547 098,18 €	405 089,78 €
Comptes de régularisation	85 122,08 €	- €	13 823,70 €	428 595,05 €	3 486,31 €
Résultat de l'exercice	2 528 734,97 €	1 282 209,26 €	1 437 763,91 €	975 693,23 €	408 576,09 €
<b>3 - Résultat par part</b>					
Résultat de l'exercice <sup>(1)</sup>	81,76 €	48,71 €	75,56 €	53,76 €	56,38 €
Dividende versé à chaque part <sup>(2)</sup>	52,50 €	52,50 €	50,00 €	40,00 €	25,00 €

(1) Résultat de l'exercice après comptes de régularisation rapporté au nombre de parts à la clôture de l'exercice.

(2) Pour 2017, ce dividende indiqué est sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale et inclut un acompte de 25 € par part versé le 22 novembre 2017 aux parts existantes à cette date.

Le chiffre d'affaires progresse de 15% grâce à la réalisation du programme d'investissement de 2017, mais également sous l'influence de la progression du taux d'occupation qui est passé de 91,1 % en 2016 à 92,2 % en 2017. Dans le même temps les charges évoluent de manière maîtrisée (+8,8 %), ce qui permet au résultat net (avant les plus-values sur cessions d'actifs) de progresser de près de 10,5 %. De plus, la réalisation des plus-values qui étaient jusqu'ici latentes sur la poche financière investie dans l'OPCVM SOFIDY SELECTION 1 permet au résultat de l'exercice de progresser de près de 91% (avant compte de régularisation).

## INFORMATIONS RELATIVES AUX DELAIS DE PAIEMENT

Conformément à la loi LME d'août 2008, les tableaux suivants présentent la décomposition du solde des dettes fournisseurs par date d'échéance à la date de clôture des deux derniers exercices :

2017 (en euros)	Total	Echues	Non échues		
			Jusqu'à 30 jours	De 30 à 60 jours	Au-delà de 60 jours
Fournisseurs	14 056	15 109	- 1 053	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>14 056</b>	<b>15 109</b>	<b>- 1 053</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## RAPPORT DE GESTION

2016 (en euros)	Total	Echues	Non échues		
			Jusqu'à 30 jours	De 30 à 60 jours	Au-delà de 60 jours
Fournisseurs	8 313	4 681	3 632	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>8 313</b>	<b>4 681</b>	<b>3 632</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### *INFORMATIONS RELATIVES AUX FRAIS D'EXPLOITATION IMMOBILIERE*

Conformément au prospectus, le tableau suivant présente les frais d'exploitation immobilière de l'OPPCI. Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, dans la mesure où ils ne sont ni refacturés aux locataires ni immobilisables, en particulier ceux liés aux travaux :

	2017			2016		
	Montant en €	% de l'Actif Net	% de la valeur globale des actifs gérés	Montant en €	% de l'Actif Net	% de la valeur globale des actifs gérés
Frais d'exploitation immobilière	198 112 €	0,5%	0,3%	185 543 €	0,5%	0,4%

### *INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES REGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DEONTOLOGIE*

En tant que SPPICAV, SOFIMMO a reçu un visa de l'Autorité des Marchés Financiers (SPI20090001) et est soumise à son contrôle. En tant que Société de Gestion de Portefeuille, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (GP 07000042 – conforme à la Directive AIFM depuis le 18 juillet 2014) et est également soumise à son contrôle.

En tant qu'adhérente à l'ASPIM, SOFIDY s'attache et veille au respect des règles de bonne conduite et de déontologie édictées dans les codes développés par cette association professionnelle, notamment le « Règlement de déontologie des OPCV » mis en avant conjointement par l'ASPIM et l'AFG.

### *INFORMATIONS RELATIVES AUX DEPENSES NON DEDUCTIBLES ET AUX DEPENSES SOMPTUAIRES*

En application de l'article 223 quarter du Code Général des Impôts, nous vous indiquons que la société n'a supporté aucune dépense ou charge non déductible visée à l'article 39-4 dudit code.

En application de l'article 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous indiquons que la société n'a supporté aucune dépense ou charge non déductible visée à l'article 39-5 dudit code.

### *INFORMATIONS RELATIVES AUX ORGANES SOCIAUX*

Les informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement de la Société sont décrites dans le prospectus de la Société.

## 1) MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- Monsieur Jérôme GRUMLER – Président
- Monsieur Philippe LABOURET – Vice-Président
- La Société SOFIDIANE représentée par Madame Hélène HELLO ESCUDERO

## 2) DIRECTEUR GENERAL UNIQUE

Conformément à l'article L 214-121 du Code Monétaire et Financier, la direction générale de la SPPICAV est assumée par SOFIDY, représentée par son Directeur Général Monsieur Jean-Marc PETER dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, pour toute la durée de vie de la SPPICAV.

## 3) COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le commissaire aux comptes, désigné pour une durée de six exercices expirant à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'année civile 2020 est :

### **MAZARS**

Représenté par Madame Odile COULAUD  
Tour EXALTIS  
61, rue Henri Régnauld  
92400 COURBEVOIE

Le commissaire aux comptes suppléant, désigné pour la même durée, est :

### **Madame Anne VEAUTE**

Tour EXALTIS  
61, rue Henri Régnauld  
92400 COURBEVOIE



*PARIS (12<sup>e</sup>) – 4 rue de Lyon*

### 4) EVALUATEUR IMMOBILIER

**DTZ VALUATION France (Groupe CUSHMAN & WAKEFIELD)**, société anonyme au capital de 160 000 euros, sise au 8, rue de l'Hôtel de Ville 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 332 111 574.

### 5) DEPOSITAIRE

Le dépositaire de la SPPICAV est la société BNP Paribas Securities Services (BP2S), société anonyme au capital de 177.453.913 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 108 011, dont le siège social est situé 3, rue d'Antin – 75002 Paris, dûment agréée en qualité d'établissement de crédit par le Comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement.

### 6) DELEGATAIRE DE GESTION COMPTABLE

La gestion comptable de la SPPICAV est assurée par BNP Paribas Securities Services (BP2S), société anonyme au capital de 177.453.913 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 108 011, dont le siège social est situé 3, rue d'Antin – 75002 Paris.

### *INFORMATION RELATIVE AUX REMUNERATIONS VERSEES PAR LA SOCIETE DE GESTION A SON PERSONNEL*

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, supplément d'intéressement, abondement) ; ainsi que de dispositifs de fonds salariés (participation au capital de la Société de Gestion et des fonds gérés).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants/ investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds).

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 9 027 006 € pour l'exercice 2017 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 136,6 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 72,1 % et de rémunérations variables à hauteur de 27,9 %. Le montant des rémunérations brutes du Personnel identifié (dirigeants, preneurs de risque...) au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (28 personnes) s'élève à 2 793 724 €.



*PARIS (1<sup>er</sup>) – 23 rue Croix des petits champs*

### *INFORMATIONS RELATIVES A LA COUVERTURE DES RISQUES EVENTUELS DE LA SOCIETE DE GESTION EN MATIERE DE RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE*

Conformément à l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM n° 2011/61/UE, la Société de Gestion SOFIDY dispose de fonds propres suffisants pour couvrir les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle auxquels elle est exposée dans le cadre de son activité.

Conformément à l'article L. 214-55-1 du Code Monétaire et financier, la Société de Gestion précise qu'elle dispose d'une assurance en responsabilité civile professionnelle et responsabilité civile des mandataires sociaux souscrite auprès du Groupe ACE.

Cette police couvre les activités exercées en tant que Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF ou par toute autorité équivalente à l'étranger et notamment :

- la levée de fonds auprès de tiers ;
- la création et la gestion de sociétés de conseil en investissement ;
- la création, la capitalisation, la gestion de tout FONDS ;
- l'analyse d'opportunités d'investissement, les prises de participation dans des actifs immobiliers directement ou au travers des FONDS ainsi que le suivi de ces actifs immobiliers et leur cession ;
- la gestion de portefeuille pour le compte de tiers ;
- la gestion et la commercialisation de parts de véhicules de placements collectifs en France ou à l'étranger (SICAV, FCP, ...), et notamment les opérations de démarchage financier telles que définies à l'art. L341-1 du Code monétaire et financier ;
- la gestion collective d'OPCVM, d'OPCI et de SCPI.
- le conseil en investissement.

Le niveau de franchise est de 300.000 € et le montant maximum garanti s'élève à 5.000.000 €.

### *GESTION DES CONFLITS D'INTERETS*

SOFIDY s'est dotée d'une politique visant à éliminer toute situation d'empilements de commissions (notamment lorsqu'un fonds géré par SOFIDY investit dans un autre fonds géré par SOFIDY ou une société de gestion proche du groupe). A ce titre, la participation minoritaire réalisée dans l'OPCVM SOFIDY SELECTION 1, SOFIDY a donné lieu à une neutralisation de la commission de gestion (pour sa quote-part dans l'actif net) perçue par SOFIDY.

### *INFORMATIONS RELATIVES A L'IDENTITE DU COURTIER PRINCIPAL*

A la date du 28 avril 2015, la délégation de gestion financière de la poche financière de GESTION 21 a été révoquée au profit de SOFIDY, qui l'a investie depuis 2015 au travers du FCP SOFIDY SELECTION 1 sans recourir à un intermédiaire financier.

## CONVENTIONS LIBRES ET REGLEMENTEES

### *Conventions autorisées au cours de l'exercice*

---

Néant

### *Conventions autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice*

---

#### • **Gestion de l'OPPCI SOFIMMO par la Société SOFIDY**

Conformément aux statuts de la SPPICAV SOFIMMO agréée le 16 janvier 2009, la société SOFIDY a été désignée comme Société de Gestion de l'OPPCI. Elle assure la direction générale de la SPPICAV en qualité de Directeur Général Unique.

##### 1) Commission de gestion

Conformément au prospectus de la SPPICAV, une commission de gestion représentant 1,2 % TTC annuels de l'Actif Net de la SPPICAV (Valeur Liquidative x nombre total d'actions), payable trimestriellement, est versée à la Société de Gestion.

Les prestations couvertes par la rémunération récurrente de la Société de Gestion sont:

- les prestations liées à l'exécution des missions de gestion de la SPPICAV (fund management immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPPICAV ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche de liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers ainsi que le cas échéant la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers et des liquidités de la SPPICAV, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des Actionnaires, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique, hors frais d'impression et d'envoi ;
- les prestations liées à l'exécution des missions de gestion des Actifs Immobiliers (asset & property management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers et notamment du plan de travaux à cinq ans prévu par l'article 422-164 du RGAMF et de sa mise à jour ;
- les prestations liées à l'exécution des missions de détermination de la stratégie d'investissement de la poche financière et de suivi et de contrôle de la délégation financière.

Au titre de cette mission, SOFIMMO a constaté en 2017 une charge de 334 714,31 euros HT.

##### 2) Commission de souscription

Conformément au prospectus de la SPPICAV, une commission de souscription de 1,2 % maximum du nombre de parts souscrites multiplié par la valeur liquidative, non distribuée à la SPPICAV, sera versée à la Société de Gestion et/ou aux personnes en charges de la commercialisation.

Cette commission s'est élevée à 48 853,06 euros hors taxes au titre des souscriptions 2017 et s'est élevée à 48 000 euros hors taxe au titre des souscriptions reçues au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017. Cette commission n'a cependant pas d'impact sur le compte de résultat de la SPPICAV.

### 3) Commission de surperformance

Par ailleurs, en cas de surperformance, c'est-à-dire dans le cas d'une performance globale supérieure à la performance cible, soit 8% par an, la société de gestion perçoit une commission de surperformance égale à 20% TTC de l'Assiette de Référence, définie par la différence entre la Valeur Liquidative à la date de calcul et la première Valeur Liquidative à la date de constitution de la SPPICAV à laquelle est appliquée la performance cible de 8% par an par action sur la période courant de la date de constitution de la SPPICAV à la date de calcul de la valeur liquidative, et à laquelle est soustraite la somme des dividendes distribués depuis la constitution de la SPPICAV.

La commission de surperformance fait l'objet de provisions ou de reprises de provisions à chaque calcul de valeur liquidative, pendant toute la durée de vie du fonds, en fonction de l'évolution de la surperformance.

La provision est définitivement acquise à la société de gestion à la dernière Valeur Liquidative de l'année 2018 et avant cette date pour toute action rachetée, ainsi qu'en cas de dissolution anticipée de la SPPICAV ou de changement de société de gestion. Le principe de la commission de surperformance est reconduit tous les dix ans pour des périodes de dix ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Au titre de cette commission de surperformance, aucune provision n'a été constituée en 2017.

*Personne concernée : Monsieur Jean-Marc PETER*

### ***EXPOSE DES MOTIFS SUR LES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 30 AVRIL 2018***

*De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire :*

---

- Renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance de la SAS SOFIDIANE ;

*De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire :*

---

- Modification de l'article 28 des statuts pour se conformer aux dispositions légales permettant la tenue de l'assemblée générale dans les 5 mois de la clôture de l'exercice social ;
- Suppression de l'obligation de détenir une action de garantie par les membres du Conseil de surveillance, et suppression corrélative de l'article 19 des statuts ;
- Accomplissement des formalités de dépôt et de publication légale

## BILAN ACTIF

<i>En euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
<b>Actifs à caractère immobilier</b>	<b>46 675 673,00 €</b>	<b>36 100 717,50 €</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	46 200 000,00 €	35 630 000,00 €
Parts des sociétés de personnes	475 673,00 €	470 717,50 €
Parts et actions des sociétés		
Actions négociées sur un marché réglementé		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents		
Autres actifs à caractère immobilier		
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>5 660 518,41 €</b>	<b>7 032 092,88 €</b>
Dépôts	816 846,65 €	2 910 697,63 €
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	4 843 671,76 €	4 121 395,25 €
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments financiers		
<b>Créances locataires</b>	<b>226 579,37 €</b>	<b>65 932,57 €</b>
<b>Autres créances</b>	<b>95 487,04 €</b>	<b>38 370,47 €</b>
Dépôts à vue	6 536 606,31 €	2 731 221,93 €
<b>Total Actif</b>	<b>59 194 864,13 €</b>	<b>45 968 335,35 €</b>

## BILAN PASSIF

<i>En euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
<b>Capitaux propres</b>	<b>40 630 050,52 €</b>	<b>33 844 508,41 €</b>
Capital	33 860 950,98 €	28 853 076,02 €
Report des plus-values nettes (1)		
Report des résultats nets antérieurs (1)	5 013 542,37 €	4 367 347,24 €
Résultat de l'exercice (1)	2 528 734,97 €	1 282 209,26 €
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	- 773 177,80 €	- 658 124,11 €
<b>Provisions</b>		
<b>Instruments financiers</b>		
Opérations de cession		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
<b>Dettes</b>	<b>18 564 813,61 €</b>	<b>12 123 826,94 €</b>
Dettes envers les établissements de crédit	11 918 016,45 €	9 294 026,86 €
Dettes financières diverses		
Dépôts de garantie reçus	387 310,43 €	265 392,01 €
Autres dettes d'exploitation	6 259 486,73 €	2 564 408,07 €
<b>Comptes financiers / Concours Bancaires Courants</b>		
<b>Total Passif</b>	<b>59 194 864,13 €</b>	<b>45 968 335,35 €</b>

(1) y compris compte de régularisation

**COMPTE DE RESULTAT**

<i>En euros</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	2 713 379,95 €	2 355 019,88 €
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	24 222,00 €	24 090,00 €
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	2,03 €	13,63 €
<b>Total I</b>	<b>2 737 603,98 €</b>	<b>2 379 123,51 €</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	- 432 905,39 €	- 386 951,28 €
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	- 35 979,06 €	- 47 472,37 €
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	- 284 737,49 €	- 280 336,34 €
<b>Total II</b>	<b>- 753 621,94 €</b>	<b>- 714 759,99 €</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I-II)</b>	<b>1 983 982,04 €</b>	<b>1 664 363,52 €</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	3 435,79 €	9 515,49 €
Autres produits financiers		291,69 €
<b>Total III</b>	<b>3 435,79 €</b>	<b>9 807,18 €</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières		
<b>Total IV</b>		
<b>Résultat sur opérations financières (III-IV)</b>	<b>3 435,79 €</b>	<b>9 807,18 €</b>
Autres produits (V)		109 500,00 €
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	- 569 954,02 €	- 501 461,44 €
Autres charges (VII)		
<b>Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)</b>	<b>1 417 463,81 €</b>	<b>1 282 209,26 €</b>
<b>Produits sur cession d'actifs</b>		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 026 149,08 €	
<b>Total VIII</b>	<b>1 026 149,08 €</b>	
<b>Charges sur cession d'actifs</b>		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
<b>Total IX</b>		
<b>Résultat sur cessions d'actifs (VIII-IX)</b>	<b>1 026 149,08 €</b>	
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)</b>	<b>2 443 612,89 €</b>	<b>1 282 209,26 €</b>
<b>Comptes de régularisation (X)</b>	<b>85 122,08 €</b>	
<b>Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)</b>	<b>2 528 734,97 €</b>	<b>1 282 209,26 €</b>

*HORS BILAN*

<i>En euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
<b>Engagements reçus et donnés sur investissements à caractère immobilier</b>	<b>16 959 973,53 €</b>	<b>15 602 200,00 €</b>
Engagements réciproques		
Promesses d'achat	1 094 973,53 €	782 550,00 €
Engagements reçus		
Engagements reçus sur les immeubles en cours de construction		
Engagements donnés		
Hypothèques (hors accessoires)	15 865 000,00 €	12 545 000,00 €
Engagements pris sur les immeubles en cours de construction		
<b>Engagements sur opérations de marché</b>		
Engagements sur marchés réglementés		
Engagements de gré à gré		
Autres engagements		

Au 31 décembre 2017, deux promesses ou engagements fermes étaient signés en vue d'acquérir deux boutiques à Bordeaux (33) et Bourgoin-Jallieu (38) pour un prix de revient global de 1 094 973 €.

Dans le cadre des emprunts bancaires mis en place (pour un montant total de 15 865 000 €), des garanties hypothécaires ont été accordées au profit des banques prêteuses.

Par ailleurs, dans le cadre des baux signés avec les locataires, la SPPICAV est souvent bénéficiaire de cautions bancaires.

## ***FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE***

L'exercice clos le 31 décembre 2017 est d'une durée de 12 mois.

## ***REGLES ET METHODES D'EVALUATION DES ACTIFS***

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le Règlement ANC n°2016-06 du 14 octobre 2016 modifiant le Règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier

Les conventions générales comptables sont appliquées dans le respect des principes :

- de prudence ;
- de continuité de l'exploitation ;
- de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- d'indépendance des exercices.

La devise de comptabilité est l'euro.

La méthode de base retenue pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité est la méthode des coûts historiques, frais inclus.

### **1) REGLES D'EVALUATION DES ACTIFS**

Le calcul de la Valeur Liquidative de la part est effectué sur la base d'une valorisation à leur valeur actuelle des éléments d'actif et de passif de la SPPICAV selon les méthodes décrites ci-après :

#### *a. Actifs à caractère immobilier*

- *Principe général :*

La valeur actuelle des immeubles, terrains, droits réels, parts et actions d'entités non négociées sur un marché réglementé dont l'actif est principalement constitué d'immeubles construits ou acquis et détenus directement ou indirectement est déterminée, hors droits de mutation, par la valeur de marché ou, à défaut d'existence de marché :

- par tous moyens externes ; ou
- par recours à des modèles financiers.

Sont notamment pris en compte les éléments relatifs à l'exploitation locative des biens, les travaux éventuellement prévus, ainsi que tout événement de gestion pouvant affecter leur valeur.

La valorisation des parts ou actions non négociées sur un marché réglementé détenus par la SPPICAV repose essentiellement sur l'évaluation des immeubles sous-jacents, de manière cohérente avec l'évaluation des immeubles détenus en direct.

Cette valorisation est déterminée par la Société de Gestion, qui s'appuie par ailleurs sur les expertises et actualisations réalisées trimestriellement par un évaluateur indépendant.

Les parts de SCPI détenues sont évaluées sur la base du dernier prix d'exécution connu.

- *Immeubles en cours de cession :*

Aucun immeuble n'était en cours de cession au 31 décembre 2017.

- *Immeubles en cours de construction :*

Aucun immeuble n'est actuellement en cours de construction.

#### *b. Instruments financiers*

Les instruments financiers négociés sur un marché réglementé français ou étranger sont évalués au dernier prix du marché disponible. L'évaluation au prix du marché de référence est effectuée sur la base du cours de clôture.

Toutefois, les instruments financiers dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou n'est pas représentatif de la valeur de marché sont évalués à leur valeur probable de négociation, sous la responsabilité de la Société de Gestion.

Les parts ou Actions d'OPCVM sont évalués sur la base du dernier prix de rachat connu.

#### *c. Créances*

Les créances (locataires et autres) doivent faire l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle et lorsque l'amointrissement de la valeur résulte de causes dont les effets ne sont pas jugés irréversibles. Les dépréciations sur créances locatives sont comptabilisées en charges de l'exercice dans le poste « autres charges » compris dans les charges de l'activité immobilière. Les dépréciations sont reprises en résultat dans le poste « autres produits » compris dans les produits de l'activité immobilière.

#### *d. Endettement*

Pour le calcul de l'actif net servant de base à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des Actifs Immobiliers et Financiers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus est diminuée du montant de l'endettement de la SPPICAV à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative concernée.

## **2) REGLES DE COMPTABILISATION DE CERTAINES OPERATIONS**

#### *e. Mode de comptabilisation des revenus*

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.

Les revenus des instruments financiers sont enregistrés en produits selon la méthode des coupons courus.

#### *f. Charges d'entretien et travaux*

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

*EVOLUTION DE L'ACTIF NET*

<i>En euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
<b>Actif net en début d'exercice</b>	<b>33 844 508,41 €</b>	<b>24 167 156,93 €</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	6 822 069,98 €	9 962 928,64 €
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)		
Frais liés à l'acquisition		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	- 517 089,07 €	- 106 170,25 €
<i>Différences d'estimation exercice N</i>	- 2 636 891,53 €	- 2 119 802,46 €
<i>Différences d'estimation exercice N-1</i>	2 119 802,46 €	2 013 632,21 €
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	- 328 699,57 €	251 387,69 €
<i>Différences d'estimation exercice N</i>	- 23 094,62 €	305 604,95 €
<i>Différences d'estimation exercice N-1</i>	- 305 604,95 €	- 54 217,26 €
Distribution de l'exercice précédent	- 773 518,16 €	- 658 124,11 €
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	<b>2 443 612,89 €</b>	<b>1 282 209,26 €</b>
Acomptes versés au cours de l'exercice		
<i>Sur résultat net</i>	- 773 177,80 €	- 658 124,11 €
<i>Sur cessions d'actifs</i>		
Autres éléments (1)	- 87 656,16 €	- 396 755,64 €
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>40 630 050,52 €</b>	<b>33 844 508,41 €</b>

(1) commission de souscription acquise à l'OPPCI non utilisée à la clôture de l'exercice

*VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS REELS*

Nature des actifs (en euros)	31/12/2016	Cessions	Acquisitions*	Variation des différences d'estimation	31/12/2017	Dont frais
Terrains nus						
Terrains et construction	35 630 000,00 €		11 116 871,57 €	- 546 871,57 €	46 200 000,00 €	4 222 765,53 €
Entrepôts logistiques et locaux d'activité						
Autres régions françaises						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
<b>Total</b>	<b>35 630 000,00 €</b>		<b>11 116 871,57 €</b>	<b>- 546 871,57 €</b>	<b>46 200 000,00 €</b>	<b>4 222 765,53 €</b>

\* y compris ajustement post acquisition des frais de notaires

*EVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS ET ACTIONS*

Nature des actifs (en euros)	31/12/2016	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2017	Dont frais
Parts des sociétés de personne	470 717,50 €			4 955,50 €	475 673,00 €	
Parts et actions des sociétés						
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières et équivalents	4 121 395,67 €	- 4 841 939,38 €	4 841 939,38 €	722 276,58 €	4 843 672,26 €	
<b>Total</b>	<b>4 592 113,17 €</b>	<b>-4 841 939,38 €</b>	<b>4 841 939,38 €</b>	<b>727 232,08 €</b>	<b>5 319 345,26 €</b>	

*EVOLUTION PAR NATURE DES AUTRES ACTIFS IMMOBILIERS*

*Néant*

*DECOMPOSITION DES CREANCES*

Décomposition des postes bilan (en euros)	31/12/2017	31/12/2016
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	174 119,60 €	44 719,83 €
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	263 959,13 €	202 064,63 €
Dépréciation des créances locataires	- 211 499,36 €	- 180 851,89 €
<b>Total</b>	<b>226 579,37 €</b>	<b>65 932,57 €</b>
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir	6 055,50 €	6 055,50 €
Etat et autres collectivités	27 331,06 €	24 983,48 €
Syndics		
Autres débiteurs	62 100,48 €	7 331,49 €
Charges constatées d'avance		
<b>Total</b>	<b>95 487,04 €</b>	<b>38 370,47 €</b>
<b>Total créances</b>	<b>322 066,41 €</b>	<b>104 303,04 €</b>

Au 31 décembre 2017, les créances sont principalement composées :

- des loyers et charges dus par les locataires pour 174 120 €,
- des loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 263 959 €, provisionnés à hauteur de 211 499 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT – dépôt de garantie HT).
- de créances fiscales pour 27 331 € correspondant principalement à la TVA sur factures non parvenues (25 680 €),
- deux acomptes versés à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques (48 440 €)
- des produits à recevoir (5 363 €) correspondant principalement à des primes d'assurance à refacturer aux locataires,
- et des dividendes à recevoir correspondant à des coupons courus non échus sur des titres de participation pour 6 056 €.

*DECOMPOSITION DES DETTES*

Décomposition des postes bilan (en euros)	31/12/2017	31/12/2016
<b>Dettes envers les établissements de crédit</b>		
Emprunts	11 918 016,45 €	9 294 026,86 €
Concours bancaires courants		
<b>Total</b>	<b>11 918 016,45 €</b>	<b>9 294 026,86 €</b>
<b>Autres dettes financières</b>		
Prêts actionnaires		
Dépôts de garantie	387 310,43 €	265 392,01 €
<b>Total</b>	<b>387 310,43 €</b>	<b>265 392,01 €</b>
<b>Autres dettes d'exploitation</b>		
Locataires créditeurs	195 699,48 €	123 582,84 €
Fournisseurs et comptes rattachés	170 986,84 €	153 019,49 €
Etat et autres collectivités	50 404,91 €	90 091,90 €
Souscriptions reçues - Capital à émettre	5 375 000,00 €	1 500 000,00 €
Commission de souscription non acquise	48 000,00 €	
Commission de souscription acquise non utilisée à la clôture de l'exercice	87 656,16 €	396 755,64 €
Autres créditeurs	306 519,34 €	299 615,20 €
Produits constatés d'avance	25 220,00 €	1 343,00 €
<b>Total</b>	<b>6 259 486,73 €</b>	<b>2 564 408,07 €</b>
<b>Total dettes</b>	<b>18 564 813,61 €</b>	<b>12 123 826,94 €</b>

Au 31 décembre 2017, les dettes comprennent principalement :

- 5 375 000 € reçus en décembre 2017 au titre de deux nouvelles souscriptions qui donneront lieu à la création des parts subséquentes au 1<sup>er</sup> janvier 2018,
- 11 918 016 € de dettes bancaires, intérêts courus inclus,
- 87 656 € correspondant au solde de la commission de souscription acquise au fonds et non utilisée au 31 décembre 2017,
- 306 519 € correspondants principalement à deux indemnités de remise en état perçues par SOFIMMO dans le cadre de la signature du protocole transactionnel avec le locataire de plusieurs sites libérés. Ces indemnités sont en attente de l'identification des travaux à effectuer, notamment en vue d'une éventuelle relocation des locaux concernés,
- 387 310 € de dépôts de garantie versés par les locataires,
- 170 987 € correspondant principalement à la commission de gestion du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 pour 106 619 €, aux honoraires de commissaires aux comptes pour 13 200 €, aux honoraires d'expert immobilier pour 21 023 €, aux honoraires de dépositaire et valorisateur pour 13 004 €,
- 195 699 € de locataires créditeurs correspondant à 99 393 € de loyers perçus d'avance et 96 306 € d'acomptes sur charges,
- 50 405 € d'impôts et taxes correspondant principalement à la TVA collectée et à décaisser pour 48 217 €,
- 25 220 € de produits constatés d'avance correspondant essentiellement (21 320 €) au loyer du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 du locataire du local commercial situé à Marconne (62).

*INFORMATION SUR LES PARTIES LIEES*

	SOFIDY
<b>Créances</b>	-
<b>Dettes</b>	
- Provision sur frais de gestion	108 618,57 €
<b>Produits</b>	-
<b>Charges</b>	
- Frais de gestion	334 714,31 €

*VENTILATION DES EMPRUNTS*

Ventilation par maturité résiduelle (en euros)	Jusqu'à 1 an	(1 à 5 ans)	>5ans	Total
<b>Emprunts à taux fixes</b>				
Emprunts amortissables	814 606,55 €	3 522 183,39 €	5 991 437,73 €	10 328 227,67 €
Emprunts in fine				
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	175 556,26 €	720 315,19 €	646 693,75 €	1 542 565,20 €
Emprunts in fine				
<b>Intérêts courus</b>	47 223,58 €			47 223,58 €
<b>Total</b>	<b>1 037 386,39 €</b>	<b>4 242 498,58 €</b>	<b>6 638 131,48 €</b>	<b>11 918 016,45 €</b>

Ventilation par nature d'actifs (en euros)	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts immobiliers	11 870 792,87 €	9 256 372,90 €
Autres emprunts (comptes courants d'associés)	- €	- €
<b>Total</b>	<b>11 870 792,87 €</b>	<b>9 256 372,90 €</b>

*DETAIL DES PROVISIONS*

Détail des provisions (en euros)	31/12/2016	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2017
Frais de gestion – Société de gestion	89 971,39 €	108 618,61 €	89 971,43 €	108 618,57 €
Frais de gestion – Honoraires CAC	13 199,99 €	26 400,00 €	26 400,00 €	13 199,99 €
Frais de gestion – Dépositaire	7 094,39 €	560,00 €	7 094,40 €	7 559,99 €
Frais de gestion – Valorisateur	5 370,00 €	5 444,40 €	5 370,00 €	5 444,40 €
Frais de gestion - Experts immobiliers	15 791,55 €	21 023,21 €	15 791,56 €	21 023,20 €
<b>Total</b>	<b>131 427,33 €</b>	<b>169 046,22 €</b>	<b>144 627,39 €</b>	<b>155 846,16 €</b>

*DECOMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES*

<i>En euros</i>	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPPCI
<b>Souscriptions et rachats de l'exercice</b>			
Souscriptions enregistrées Parts A	354,80145	500 000,00 €	34 883,72 €
Souscriptions enregistrées Parts B	4 247,34600	5 963 581,40 €	413 394,02 €
Rachats réalisés Parts A	-	-	-
Rachats réalisés Parts B	-	-	-

Les souscriptions pour l'exercice 2017 se sont élevées à 6 463 581 €, commissions de souscriptions incluses, et ont donné lieu à la création, au cours de l'exercice 2017, de 354,80145 parts A et 4 247,34600 parts B. Aucune demande de rachat n'a été effectuée en 2017.

Au quatrième trimestre 2017, les souscriptions reçues se sont élevées à 5,4 M€ et ont donné lieu à la création de 3 805,94060 parts B au 1<sup>er</sup> janvier 2018, sur la base de la valeur liquidative établie au 31 décembre 2017. Par ailleurs, 29 parts A ont également été retirées sur la base de la valeur liquidative établie au 31 décembre 2017.

Décomposition du poste au bilan (en euros)	31/12/2017	31/12/2016
Capital	33 860 950,98 €	28 853 076,02 €
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	5 013 542,37 €	4 367 347,24 €
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>2 443 612,89 €</b>	<b>1 282 209,26 €</b>
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	85 122,08 €	- €
Acomptes versés au cours de l'exercice	- 773 177,80 €	- 658 124,11 €
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>40 630 050,52 €</b>	<b>33 844 508,41 €</b>

## AFFECTATION DU RESULTAT

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2017	Reports antérieurs	31/12/2017	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
22/11/2017	773 177,80 €	- €	- €	- €	773 177,80 €	25,00 €
<b>Total acomptes</b>	<b>773 177,80 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>773 177,80 €</b>	<b>25,00 €</b>

Affectation du résultat (en euros)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net	1 417 463,81 €	1 282 209,26 €
Régularisation du résultat net	85 122,08 €	
Résultat sur cession d'actifs	1 026 149,08 €	
Régularisations des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 773 177,80 €	- 658 124,11 €
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>1 755 557,17 €</b>	<b>624 085,15 €</b>
Report des résultats nets	5 013 542,37 €	4 367 347,24 €
Report des plus-values nettes		
Régularisation sur les comptes de report		
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>5 013 542,37 €</b>	<b>4 367 347,24 €</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>6 769 099,54 €</b>	<b>4 991 432,39 €</b>
Distribution sur parts existantes au 31/12/N <sup>(1)</sup>	850 495,58 €	723 936,52 €
Report des résultats nets antérieurs	5 918 603,96 €	4 267 495,87 €
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>6 769 099,54 €</b>	<b>4 991 432,39 €</b>

(1) La somme de la distribution sur parts existantes au 31/12/N et de la distribution sur parts créées au 01/01 et 01/04 N+1 correspond à la distribution effectivement réalisée pour l'exercice 2016 et au montant maximum du solde du dividende proposé à la prochaine Assemblée Générale du 28 avril 2016.

Conformément à la deuxième résolution de l'Assemblée Générale du 28 avril 2017, 1 431 764,41 € ont été distribués au titre de l'exercice 2016 et 4 217 792,09 € affectés en report à nouveau.

*DETAIL DES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT*

<i>En euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers		
Dont loyers	2 386 616,58 €	2 090 372,80 €
Dont charges facturées	275 487,81 €	229 301,54 €
Dont autres revenus immobiliers	51 275,56 €	35 345,54 €
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	24 222,00 €	24 090,00 €
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	2,03 €	13,63 €
<b>Total I</b>	<b>2 737 603,98 €</b>	<b>2 379 123,51 €</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières		
Dont ayant leur contrepartie en produits	- 275 487,81 €	- 229 301,54 €
Dont gros entretien	- 40 520,99 €	- 29 033,97 €
Dont charges d'entretien courant		
Autres charges immobilières	- 37 435,45 €	- 49 911,18 €
Rémunérations prestataires extérieurs		
Impôts, taxes et versements assimilés	- 79 461,14 €	- 78 704,59 €
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	- 35 979,06 €	- 47 472,37 €
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	- 284 737,49 €	- 280 336,34 €
<b>Total II</b>	<b>- 753 621,94 €</b>	<b>- 714 759,99 €</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I-II)</b>	<b>1 983 982,04 €</b>	<b>1 664 363,52 €</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Produits sur dépôts et comptes financiers		
Produits sur actions et valeurs assimilées		
Produits sur TCN		
Produits sur Instruments financiers à terme	3 435,79 €	9 515,49 €
Autres produits financiers		291,69 €
<b>Total III</b>	<b>3 435,79 €</b>	<b>9 807,18 €</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur instruments financiers à terme		
Charges sur dettes financières		
<b>Total IV</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III-IV)</b>	<b>3 435,79 €</b>	<b>9 807,18 €</b>

*DETAIL DES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT (SUITE)*

<i>En euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
<b>Autres produits (V)</b>	- €	109 500,00 €
Produits exceptionnels		109 500,00 €
Reprises sur provisions		
<b>Frais de gestion et de fonctionnement (VI)</b> <i>(voir détail des principaux frais p. 42)</i>	- 569 954,02 €	- 501 461,44 €
Charges externes	- 415 819,52 €	- 377 730,56 €
Autres charges externes		
Impôts, taxes et versements assimilés	- 23 968,90 €	- 15 958,64 €
Dotations aux frais budgétés	- 130 165,60 €	- 107 772,24 €
<b>Autres charges (VII)</b>	- €	- €
Charges exceptionnelles		
<b>Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)</b>	<b>1 417 463,81 €</b>	<b>1 282 209,26 €</b>
<b>Produits sur cession d'actifs</b>		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 026 149,08 €	
Plus-value sur cession d'OPC		
<b>Total VIII</b>	<b>1 026 149,08 €</b>	<b>- €</b>
<b>Charges sur cession d'actifs</b>		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
<b>Total IX</b>		
<b>Résultat sur cessions d'actifs (VIII-IX)</b>	<b>1 026 149,08 €</b>	<b>- €</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)</b>	<b>2 443 612,89 €</b>	<b>1 282 209,26 €</b>
<b>Comptes de régularisation (X)</b>	<b>85 122,08 €</b>	
<b>Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)</b>	<b>2 528 734,97 €</b>	<b>1 282 209,26 €</b>

**FRAIS DE GESTION**

	Montant au 31/12/17 (en € HT)	Taux réel (% actif net)
<b>Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) <sup>(1)</sup></b>	<b>522 964,58 €</b>	<b>1,29%</b>
Dont :		
Honoraires de la société de gestion	334 714,31 €	0,82%
Honoraires des évaluateurs immobiliers	97 841,97 €	0,24%
Honoraires du dépositaire	24 908,31 €	0,06%
Honoraires du commissaire aux comptes	23 143,02 €	0,06%
Honoraires du valorisateur	18 049,62 €	0,04%
Redevance AMF	338,45 €	0,00%
Impôts et taxes	23 968,90 €	0,06%

(1) Les montants pris en compte pour les frais récurrents ne tiennent pas compte des frais/charges refacturées aux locataires

	Montant au 31/12/17 (en € HT)	Taux réel (% de la valeur des actifs immobiliers)
<b>Frais liés aux travaux</b>	<i>Néant</i>	

	Montant au 31/12/17 (en € HT)	Taux réel (% de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers)
<b>Frais de transaction</b>		
Dont :		
Commissions d'investissement perçues par la société de gestion	<i>Néant</i>	
Commissions d'arbitrage perçues par la société de gestion		

*RESULTAT SUR CESSION D'ACTIFS*

Ventilation par nature (en euros)	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession N	Résultat de cession N-1
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Autres droits réels				
Immeubles en cours de construction				
Autres				
<b>Total immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>				
Parts des sociétés de personnes				
Parts et actions des sociétés				
Actions négociées sur un marché réglementé				
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
Autres actifs immobiliers				
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>				
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>				
Actions négociées sur un marché réglementé			1 026 149,08 €	
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières				
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>			<b>1 026 149,08 €</b>	
<b>Total</b>			<b>1 026 149,08 €</b>	

*INVENTAIRE*

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	Quantité	Evaluation (en €)	Devise de cotation	% de l'actif net
<b>Actifs à caractère immobilier</b>		<b>46 675 673,00 €</b>	<b>EUR</b>	<b>114,88%</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		46 200 000,00 €	EUR	113,71%
Parts des sociétés de personnes		475 673,00 €	EUR	1,17%
Parts et actions des sociétés				
Actions négociées sur un marché réglementé				
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents				
Autres actifs à caractère immobilier				
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>		<b>5 660 518,41 €</b>	<b>EUR</b>	<b>13,93%</b>
Dépôts		816 846,65 €	EUR	2,01%
Actions et valeurs assimilées				
Obligations et valeurs assimilées				
Titres de créances				
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		4 843 671,76 €	EUR	11,92%
Opérations temporaires sur titres				
Instruments financiers à terme				
<b>Créances</b>		<b>322 066,41 €</b>	<b>EUR</b>	<b>0,79%</b>
Créances locataires		226 579,37 €	EUR	0,56%
Autres créances		95 487,04 €	EUR	0,24%
<b>Provisions</b>		<b>- €</b>	<b>EUR</b>	<b>0,00%</b>
<b>Dettes</b>		<b>- 18 564 813,61 €</b>	<b>EUR</b>	<b>-45,69%</b>
Dettes financières		- 11 918 016,45 €	EUR	-29,33%
Souscriptions reçues		- 5 000 000,00 €	EUR	-12,31%
Dépôts de garantie reçus		- 387 310,43 €	EUR	-0,95%
Autres dettes d'exploitation		- 1 259 486,73 €	EUR	-3,10%
<b>Disponibilités</b>		<b>6 536 606,31 €</b>	<b>EUR</b>	<b>16,09%</b>
<b>Total actif net</b>		<b>40 630 050,52 €</b>	<b>EUR</b>	<b>100,00%</b>

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Messieurs les actionnaires,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2017.

Le Conseil s'est réuni à cinq reprises, le 30 mars, le 28 avril, le 31 août, le 11 décembre 2017, et le 28 mars 2017 pour examiner la situation de la SPPICAV, ses actes de gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2017.

L'exercice a été marqué par :

- une collecte nette de 11,5 M€ (dont des souscriptions de 5,0 M€ enregistrées au 4<sup>ème</sup> trimestre entraînant la création des parts correspondantes au 1<sup>er</sup> janvier 2018) ; la capitalisation de l'OPCI s'élève ainsi à 45,6 M€ au 1<sup>er</sup> janvier 2018 contre 35,2 M€ un an auparavant ;
- un programme actif d'investissements immobiliers pour un montant global de 11,2 M€ portant sur dix-neuf commerces de centre-ville principalement situés dans des grandes métropoles régionales à Lyon (69), Marseille (13), Toulouse (31), Lille (59), Nantes (44)... ; ces nouvelles acquisitions permettent à la valeur globale du patrimoine immobilier direct de croître de + 29,5 % ;
- la progression du taux d'occupation qui passe de 91,1 % en 2016 à 92,2 % en 2017.

Le résultat de l'exercice s'élève à 2 528 209,26 € en large progression par rapport à celui de 2016 (1 282 209,26 €) grâce à notamment d'importantes plus-values réalisées sur la cession/rachat des parts de SOFIDY SELECTION 1 (1 026 149,08 €). Retraité de ces plus-values réalisées, le résultat progresserait tout de même de près de 17%, grâce à un résultat de l'activité immobilière en hausse de près de 19%.

Le paiement du solde du dividende relatif à l'exercice 2017 à hauteur de 27,50 € par part sera proposé à l'Assemblée Générale. Après prise en compte de l'acompte de 25,00 € par part versé le 22 novembre 2017, le dividende total distribué au titre de l'exercice s'élève à 52,50 € pour les parts déjà en circulation au moment du versement de l'acompte, montant supérieur aux obligations de distribution. Cette distribution de 52,50 € par part est stable par rapport à l'exercice précédent et correspond à un taux de distribution annuel (rapporté à la VL du 31 décembre N-1) de 4,1 %.

Par ailleurs, la valeur liquidative a progressé de + 2,2 % sur l'exercice et de + 31,4% depuis l'origine.

Pour conclure, nous vous invitons à voter les résolutions soumises à votre suffrage et remercions les membres du Conseil, la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes, qui nous ont accompagnés dans l'accomplissement de notre mission.

**Jérôme GRUMLER**  
Président du Conseil de Surveillance

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

En application de l'ordonnance 2017-1162 du 12 juillet 2017, suite à la loi Sapin 2, et de son décret d'application, nous vous présentons un rapport sur le gouvernement d'entreprise établi par le conseil de surveillance.

Conformément aux dispositions légales, la liste des fonctions et mandats exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours de l'exercice se présente comme suit :

Nom	Fonction	date de 1 <sup>ère</sup> nomination	Date de fin de mandat	Autres mandats occupés
GRUMLER Jérôme	Président du Conseil de Surveillance	16 mars 2009 renouvelé par l'Assemblée Générale du 30 avril 2015	Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2020	Président du Directoire de la SA SELECTIRENTE, Représentant de SOFIDY comme administrateur de la société GSA Immobilier depuis mai 2006, Membre du Conseil d'Administration de la SICAV Etoile Convertibles, Président des SAS FSGS3 et FSGS4.
LABOURET Philippe	Vice-président du Conseil de Surveillance	CS du 22 mai 2014 renouvelé par l'Assemblée Générale du 30 avril 2015	Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2020	Président de la SA SODES, Membre du Conseil d'Administration de la SA SOFIDY, Membre du Conseil de Surveillance de la SA SELECTIRENTE, Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMORENTE 2, Président du Conseil de Surveillance de La Centrale de Création Urbaine, Gérant de la SARL PRESBOURG KLEBER IMMOBILIER, Gérant de 27 sociétés patrimoniales.
Société SOFIDIANE, représentée par Hélène HELLO ESCUDERO	Membre du Conseil de Surveillance	16 mars 2009 renouvelé par l'Assemblée Générale du 27 avril 2012	Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2017	<b>SOFIDIANE :</b> Membre du Conseil de Surveillance de la SA SELECTIRENTE, Membre du Conseil d'Administration de GSA Immobilier, Président de la SAS SOF'DI, Président de la SAS K-FONDS, <b>Mme HELLO ESCUDERO :</b> Représentante permanent de SOFIDIANE au Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE.
Société SOFIDY représentée par Jean-Marc PETER	Directeur Général Unique	16 mars 2009	N/A	<b>SOFIDY :</b> Président de TRIDY SAS, Membre du Conseil d'Administration de GSA Immobilier, Gérant de la SC UMR SELECT RETAIL, de SCPI et d'OPCI, <b>M. Jean-Marc PETER :</b> Directeur Général et Administrateur de SOFIDY, Président du Conseil de Surveillance d'EIL, Vice-Président du Conseil de Surveillance d'ALMA PROPERTY, Représentant de SOFIDY dans ses mandats ci-dessus.

Conformément aux statuts de l'OPPCI SOFIMMO, la société SOFIDY a été désignée comme Société de Gestion de l'OPPCI. Elle assure la direction générale de la SPPICAV en qualité de Directeur Général Unique de l'OPPCI. En qualité de Société de Gestion, SOFIDY perçoit :

- Une commission de gestion représentant 1,2 % TTC annuels de l'actif net de la SPPICAV. En 2017 elle s'élève à 334 714.31 € hors taxes.

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

- Une commission de souscription de 1,2 % maximum sur les montants collectés. En 2017 cette commission s'est élevé à 48 853.06 € hors taxes au titre des souscriptions 2017 et s'est élevée à 48 000 euros hors taxe au titre des souscriptions reçues au 4ème trimestre 2017.
- Une commission de surperformance en cas de performance globale supérieure à 8% par an depuis la constitution de la SPPICAV. En 2017, aucune commission de surperformance n'a été facturée.

Pour mémoire, aucune délégation en matière d'augmentation de capital votée par l'Assemblée Générale n'est actuellement en cours de validité.

# RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

## *RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS*

Aux Actionnaires

### **I - Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Conseil, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SOFIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017 d'une durée de 12 mois, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### **II - Fondement de l'opinion**

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### **III - Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe 1.a. « Actifs à caractère immobilier » des « Règles et méthodes d'évaluation des actifs » de l'Annexe, les placements immobiliers sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation des actifs immobiliers détenus directement réalisée par l'expert immobilier indépendant de votre SPPICAV. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## **IV - Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de Commerce.

## **V - Responsabilités de la Société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil de Surveillance.

## **VI - Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

## RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de gestion, ainsi que des informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent des opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Courbevoie, le 05 avril 2018

Le Commissaire aux comptes,

**MAZARS**

ODILE COULAUD

# RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

## *RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTES*

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-86 du Code de commerce.

### **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

En application de l'article R. 225-57 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### **— Convention de prestation de service entre la Société de Gestion SOFIDY :**

Conformément aux statuts de l'OPPCI SOFIMMO agréée le 16 janvier 2009, la société SOFIDY a été désignée comme Société de Gestion de l'OPPCI. Elle assure la direction générale de la SPPICAV en qualité de Directeur Général Unique de l'OPPCI. Le conseil de surveillance du 30 juin 2014 a approuvé les conventions à durée indéterminée suivantes :

- 1) Conformément au prospectus de la SPPICAV, une commission de gestion représentant 1,2 % TTC annuels de l'actif net de la SPPICAV (valeur liquidative x nombre total d'actions), payables trimestriellement, est versée à la Société de Gestion.

Au 31 décembre 2017, la SPPICAV SOFIMMO a comptabilisé une charge de 334 714,31 euros hors taxes au titre de cette convention.

## RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

- 2) Conformément au prospectus de la SPPICAV, une commission de souscription de 1,2 % maximum du rapport entre la valeur liquidative et le nombre de parts souscrites, non distribué à la SPPICAV, sera versée à la Société de Gestion et/ou aux personnes en charges de la commercialisation.

Cette commission s'est élevée à 48 853,06 euros hors taxes au titre des souscriptions 2017 et s'est élevée à 48 000 euros hors taxe au titre des souscriptions reçues au 4ème trimestre 2017. Cette commission n'a cependant pas d'impact sur le compte de résultat de la SPPICAV.

- 3) Par ailleurs et conformément au prospectus de la SPPICAV, en cas de surperformance, c'est-à-dire dans le cas d'une performance globale supérieure à la performance cible, soit 8 % par an, la société de gestion perçoit une commission de surperformance égale à 20 % TTC de l'Assiette de Référence, définie par la différence entre la valeur liquidative à la date de calcul et la première valeur liquidative à la date de constitution de la SPPICAV à laquelle est appliquée la performance cible de 8 % par an par action sur la période courant de la date de constitution de la SPPICAV à la date de calcul de la valeur liquidative, et à laquelle est soustraite la somme des dividendes distribués depuis la constitution de la SPPICAV.

Au titre de cette commission de surperformance, aucune provision n'a été constituée en 2017.

Fait à Courbevoie, le 05 avril 2018  
Le Commissaire aux comptes,  
**MAZARS**  
ODILE COULAUD

# PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 30 AVRIL 2018

## *DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE*

### **PREMIERE RESOLUTION**

Après avoir entendu lecture du rapport du Directeur Général Unique, du rapport du Conseil de Surveillance ainsi que du rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve ces rapports, les comptes, le bilan et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Directeur Général Unique de sa gestion, et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

### **DEUXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale constate que les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017 font apparaître un bénéfice distribuable de 7 542 277,34 € qui se décompose comme suit :

- Résultat net :	2 528 734,97 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs :	5 013 542,37 €
Total bénéfice distribuable :	<u>7 542 277,34 €</u>

Conformément aux dispositions applicables aux SPPICAV, l'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice de la manière suivante :

- Acompte sur dividende de 25,00 € par part déjà versé représentant un montant de :	773 177,80 €
- Distribution d'un solde sur dividende de 27,50 € par part représentant un montant maximum de :	965 796,09 €
- Affectation du solde en report à nouveau :	5 803 303,45 €
- Incorporation au capital :	-
Total bénéfice distribuable	<u>7 542 277,34 €</u>

L'Assemblée Générale fixe, en conséquence, le montant du solde du dividende à 27,50 € par part, soit un montant total de 52,50 € par part au titre de l'exercice 2017 pour les parts en circulation au moment du versement de l'acompte en novembre 2017.

La mise en paiement du solde du dividende sera effectuée conformément à la loi dans les 5 mois suivant la clôture de l'exercice social, soit le 31 mai 2018 au plus tard.

Pour tenir compte, au moment de la mise en paiement du dividende, du nombre exact d'actions en circulation ouvrant droit à cette distribution, le montant global du dividende non versé sera affecté au compte report à nouveau.

# PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 30 AVRIL 2018

Pour les actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France, les dividendes perçus en 2018 sont désormais assujettis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30% (12,8% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8%, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8%.

Par ailleurs, il est rappelé à l'Assemblée Générale le montant des dividendes versés au titre des trois exercices antérieurs :

<i>Exercice</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Dividendes versés	1 431 764,41 €	1 133 822,92 €	749 782,32 €

## TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L. 225-86 et suivants du Code de commerce, et statuant sur ce rapport, approuve la convention qui y est mentionnée.

## QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la SAS SOFIDIANE représentée par Madame Hélène HELLO ESCUDERO arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée et décide de renouveler son mandat pour une durée de six ans. Son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

## *DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE*

## CINQUIEME RESOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'Article 28-Assemblées générales des statuts pour se conformer aux nouvelles dispositions de l'article L214-24-31 modifiées par ordonnance du 17 mars 2016, ayant repoussé le délai de réunion de l'assemblée générale annuelle de 4 mois à 5 mois, de la façon suivante :

# PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 30 AVRIL 2018

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p><b>ARTICLE 28 -ASSEMBLEES GENERALES</b></p> <p>Les décisions collectives des actionnaires sont prises en Assemblées Générales, lesquelles sont qualifiées d'Ordinaires ou d'Extraordinaires selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.</p> <p>Les Assemblées Générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi, selon l'ordre du jour établi par l'auteur de la convocation. L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance et procéder à leur remplacement.</p> <p>L'Assemblée Générale annuelle, qui doit approuver les comptes de la SPPICAV est réunie obligatoirement dans les 4 mois de la clôture de l'exercice.</p> <p>...</p>	<p><b>ARTICLE 28 -ASSEMBLEES GENERALES</b></p> <p>Les décisions collectives des actionnaires sont prises en Assemblées Générales, lesquelles sont qualifiées d'Ordinaires ou d'Extraordinaires selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.</p> <p>Les Assemblées Générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi, selon l'ordre du jour établi par l'auteur de la convocation. L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance et procéder à leur remplacement.</p> <p>L'Assemblée Générale annuelle, qui doit approuver les comptes de la SPPICAV est réunie obligatoirement dans les 5 mois de la clôture de l'exercice.</p> <p>...</p>

## SIXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire décide de supprimer purement et simplement les dispositions de l'**Article 19 des statuts – Action de garantie**, dont le texte suit, afin de permettre à chaque membre du Conseil de ne pas être obligatoirement détenteur d'actions de la SPPICAV, laquelle est réservée à des investisseurs professionnels.

« ARTICLE 19 – ACTION DE GARANTIE

Les membres du Conseil doivent être chacun propriétaire d'une action de catégorie A ou B.

Les membres du Conseil nommés en cours de société peuvent ne pas être actionnaires au moment de leur nomination, mais doivent le devenir dans le délai de trois mois, à défaut de quoi ils seront réputés démissionnaires d'office. »

L'assemblée générale extraordinaire prend acte de la renumérotation subséquente des articles 20 à 38 des statuts qui porteront désormais les numéros 19 à 37 en conséquence de la suppression des dispositions susvisées.

## SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour l'accomplissement de toutes formalités de dépôt ou de publication légale.



**Sofidy SA**  
303, square des Champs Élysées  
91026 ÉVRY Cedex  
Tél. 01 69 87 02 00  
Fax 01 69 87 02 01

[www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)