



OPCI Professionnel investi en murs de commerces



RAPPORT ANNUEL

Exercice
2018

SOMMAIRE

▶	PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	5
▶	CHIFFRES CLÉS 2018	6

1.

RAPPORT DE GESTION **9**

1.1	OBJECTIF DE GESTION ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT.....	10
1.2	RAPPORT DE GESTION SUR LA PÉRIODE ÉCOULÉE ET À VENIR.....	11
1.3	HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES ET DES DIVIDENDES.....	19
1.4	SITUATION D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DE L'ORGANISME.....	21
1.5	SOUSCRIPTIONS DU QUATRIÈME TRIMESTRE.....	21
1.6	ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE.....	21
1.7	TABLEAU DES RÉSULTATS SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES.....	22
1.8	INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉLAIS DE PAIEMENT.....	22
1.9	INFORMATIONS RELATIVES AUX FRAIS D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE.....	22
1.10	INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DÉONTOLOGIE.....	23
1.11	INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES ET AUX DÉPENSES SOMPTUAIRES.....	23
1.12	INFORMATIONS RELATIVES AUX ORGANES SOCIAUX.....	23
1.13	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION A SON PERSONNEL.....	25
1.14	INFORMATIONS RELATIVES A LA COUVERTURE DES RISQUES ÉVENTUELS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION EN MATIÈRE DE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE.....	26
1.15	GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS.....	26
1.16	CONVENTIONS LIBRES ET RÉGLEMENTÉES.....	26
1.17	EXPOSÉ DES MOTIFS SUR LES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 14 MAI 2019.....	28

2.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018 **29**

2.1	BILAN ACTIF.....	30
2.2	BILAN PASSIF.....	31
2.3	COMPTE DE RÉSULTAT.....	32
2.4	ANNEXE.....	33

3.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE **43**

4.

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES **47**

4.1	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS.....	48
4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES.....	50

5.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 14 MAI 2019 **51**

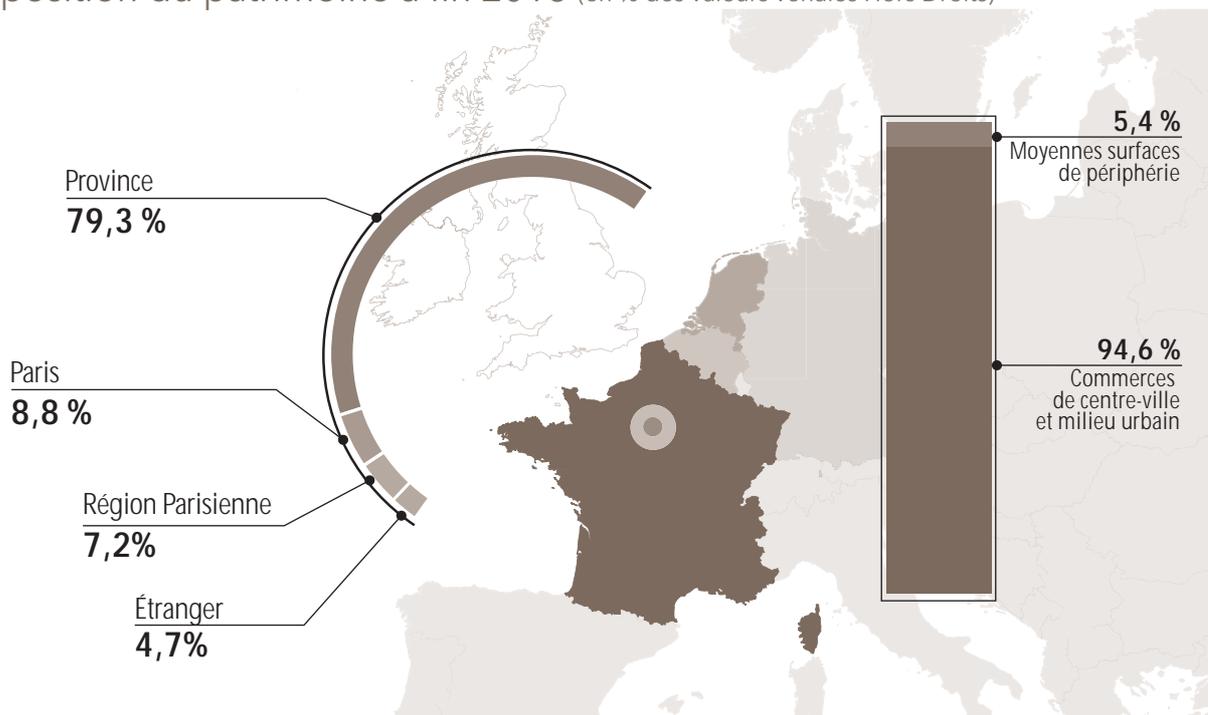
5.1	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.....	52
5.2	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE.....	53

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

PROFIL	<p>SOFIMMO est un Organisme Professionnel de Placement Collectif en Immobilier (OPPCI) constitué sous la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV). Il s'agit d'un placement à long terme. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 10 ans.</p> <p>Visa AMF sur la note d'information : SPI20090001</p> <p>Date de création : 16/03/2009</p>
SIÈGE SOCIAL	<p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p>
CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2018	<p>Monsieur Jérôme GRUMLER, Président</p> <p>Monsieur Philippe LABOURET, Vice-Président</p> <p>La Société SOFIDIANE représentée par Madame Hélène HELLO ESCUDERO</p>
SOCIÉTÉ DE GESTION	<p>SOFIDY S.A.S.</p> <p>Société de Gestion de Portefeuille - Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)</p> <p>Société par Actions Simplifiée au capital de 565 728 €</p> <p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p> <p>R.C.S. Évry B 338 826 332</p>
COMMISSAIRES AUX COMPTES	<p>Titulaire : MAZARS - Tour EXALTIS, 61, rue Henri Régnauld, 92400 COURBEVOIE</p> <p>Suppléant : Madame Anne VEAUTE - Tour EXALTIS, 61, rue Henri Régnauld, 92400 COURBEVOIE</p>
DÉPOSITAIRE	<p>BNP Paribas Securities Services - 9 rue du Débarcadère - 93500 Pantin</p>
INFORMATIONS	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.S.</p> <p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>

CHIFFRES CLÉS 2018

Composition du patrimoine à fin 2018 (en % des valeurs vénales Hors Droits)



62,8 M€

Capitalisation au 31/12/2018

+4,01 %

Taux de distribution sur valeur la VL au 1^{er} janvier 2018

91

Unités locatives

93,91 %

Taux d'occupation financier en 2018

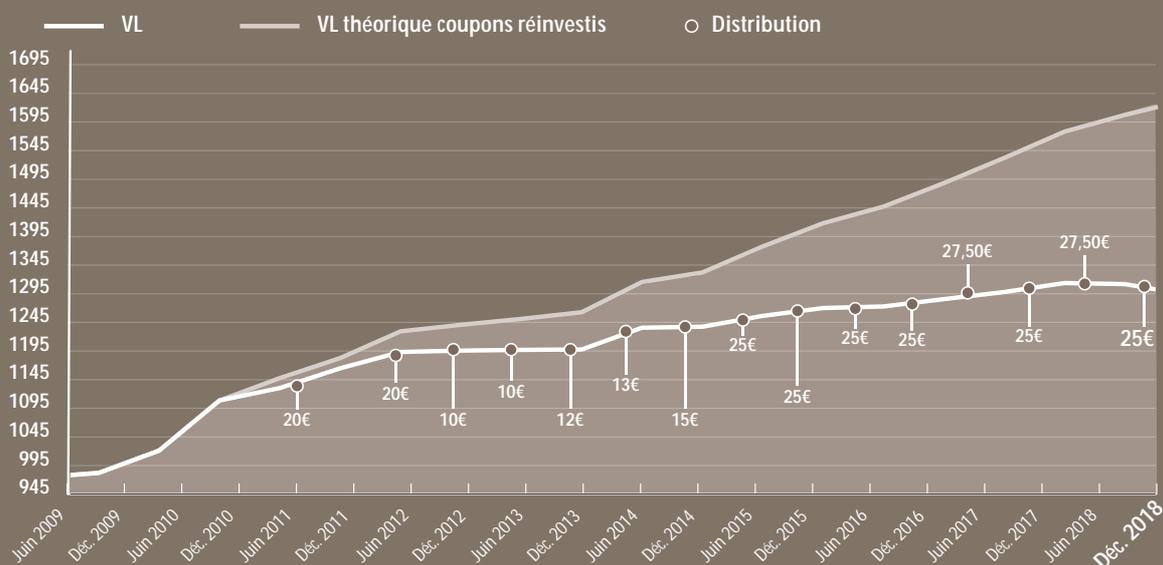
+3,7 %

Taux de rendement interne au 31/12/2018 depuis l'origine de la SCPI

26

Associés

Historique de la valeur liquidative



	31.12.2017	31.12.2018
COMPTE DE RÉSULTAT		
Produits de l'activité immobilière	2 737 604 €	3 348 192 €
dont loyers	2 386 617 €	2 934 718 €
Charges de l'activité immobilière	-753 622 €	-1 063 235 €
Résultat de l'activité immobilière	1 983 982 €	2 284 956 €
Résultat net	1 417 464 €	1 584 975 €
Résultat sur cessions d'actifs	1 026 149 €	88 332 €
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation	2 443 613 €	1 673 307 €
Résultat de l'exercice après comptes de régularisation	2 528 735 €	1 669 872 €

PATRIMOINE		
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier direct	46 200 000 €	52 977 000 €
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier indirect	475 673 €	475 673 €
Investissements immobiliers directs de l'exercice	11 117 094 €	7 063 998 €
Cessions immobilières de l'exercice	0 €	0 €
Valeur du portefeuille de titres financiers	4 843 672 €	4 432 432 €
Dettes bancaires	11 870 793 €	14 998 190 €
Actif Net	40 630 051 €	45 181 337 €
Surface du patrimoine (en m ²)	17 860 m ²	19 232 m ²
Nombre d'unités locatives	82	91
Taux d'occupation financier annuel moyen ⁽¹⁾	92,16 %	93,91 %

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN		
Nombre de parts "A"	2 273,91648	1 848,00530
Nombre de parts "B"	28 653,19538	32 836,71117
Nombre total de parts en circulation	30 927,11186	34 684,71647
Nombre d'associés ⁽²⁾	24	26
Valeur liquidative	1 313,73569 €	1 302,62959 €
Dividende ⁽³⁾	52,50 €	52,50 €

⁽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'ASPIM 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.

PERFORMANCE

Taux de distribution sur la valeur liquidative au 1 ^{er} janvier	+4,1 %	+4,0 %
Variation de la valeur liquidative sur l'exercice	+2,2 %	-0,8 %
Variation de la valeur liquidative depuis l'origine ⁽⁴⁾	+31,4 %	+30,3 %

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

TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽⁵⁾

TRI sur 5 ans	+ 2,1 %	+2,4 %
TRI depuis l'origine	+ 3,8 %	+3,7 %

⁽⁵⁾ l'acquisition de parts d'OPCI doit nécessairement se concevoir sur le long terme ; aussi, la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution mais également 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).



Rue des Trois Conils - Bordeaux (33)

1

RAPPORT DE GESTION

1.1	OBJECTIF DE GESTION ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT	10	1.10	INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DÉONTOLOGIE	23
1.2	RAPPORT DE GESTION SUR LA PÉRIODE ÉCOULÉE ET À VENIR	11	1.11	INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES ET AUX DÉPENSES SOMPTUAIRES	23
1.3	HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES ET DES DIVIDENDES	19	1.12	INFORMATIONS RELATIVES AUX ORGANES SOCIAUX	23
1.4	SITUATION D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DE L'ORGANISME	21	1.13	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	25
1.5	SOUSCRIPTIONS DU QUATRIÈME TRIMESTRE	21	1.14	INFORMATIONS RELATIVES A LA COUVERTURE DES RISQUES ÉVENTUELS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION EN MATIÈRE DE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE	26
1.6	ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE	21	1.15	GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS	26
1.7	TABLEAU DES RÉSULTATS SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES	22	1.16	CONVENTIONS LIBRES ET RÉGLEMENTÉES	26
1.8	INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉLAIS DE PAIEMENT	22	1.17	EXPOSÉ DES MOTIFS SUR LES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 14 MAI 2019	28
1.9	INFORMATIONS RELATIVES AUX FRAIS D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE	22			

1.1 OBJECTIF DE GESTION ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

► 1.1.1 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
- **À 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 m² à 10 000 m² :
 - 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 de façon directe et de façon indirecte en parts ou actions de sociétés, d'OPC ou fonds d'investissements alternatifs (FIA) qui pourront être gérés par la Société de Gestion ou une société liée.

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.

► 1.1.2 Stratégie 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.



Rue de Lyon - Paris (12^{ème})
« Monop' »

1.2 RAPPORT DE GESTION SUR LA PÉRIODE ÉCOULÉE ET À VENIR

► 1.2.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

À la suite d'une année 2017 marquée par l'amélioration de la situation économique dans les différentes zones géographiques, la croissance économique mondiale est restée solide en 2018 à 3,7% (estimé par le FMI) contre 3,8% en 2017, mais a vu l'apparition d'une montée des risques liés à l'exacerbation des tensions commerciales et des risques politiques (incertitudes autour du Brexit, shutdown aux États-Unis, montée des populismes...).

En zone euro, la croissance a commencé à s'infléchir, pour atteindre 1,8% en 2018, après 2,4% en 2017, son plus haut niveau depuis dix ans (source Eurostat).

En France, la croissance du PIB s'est établie à 1,5% en 2018, après une hausse de 2,3% en 2017 (source INSEE). Toutes les composantes de la croissance ralentissent, notamment la consommation des ménages (0,8% contre 1,1% en 2017) et l'investissement des entreprises (2,9% contre 4,7% en 2017).

Néanmoins, la consommation des ménages en France pourrait bénéficier en 2019 d'un regain du pouvoir d'achat dans le sillage de la suppression des cotisations salariales (en année pleine dès 2019), de la diminution de la taxe d'habitation pour 80 % des ménages, et des autres mesures en faveur du pouvoir d'achat annoncées par le gouvernement mi-décembre pour répondre aux revendications sociales des « gilets jaunes » (augmentation de la prime d'activité, prime exceptionnelle défiscalisée...).

Note positive, le taux de chômage en France a diminué à 8,8 % de la population active fin 2018 (source INSEE). Le rythme des créations d'emplois, reste positif en 2018 (+175 100 créations nettes d'emploi salariés en 2018 - source INSEE), quoiqu'en baisse par rapport à 2017.

Enfin, les banques centrales, redevenues accommodantes, devraient soutenir l'activité au moins durant l'année 2019.

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2018

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises en Europe est resté très dynamique en 2018 avec un volume de transactions de plus de 264 milliards d'euros engagés, en recul de 1 % par rapport à 2017.

Le Royaume-Uni arrive en tête des volumes d'investissement en Europe avec plus de 66 milliards d'euros investis en 2018, même s'il est à noter un recul de 10 % par rapport à l'an passé.

De son côté l'Allemagne arrive en deuxième position avec 61,5 milliards d'euros investis en 2018, en dépit de prévisions de croissance revues à la baisse.

La France arrive en troisième position avec près de 33 milliards d'euros investis sur l'ensemble de l'année, en nette hausse par rapport à 2017 (+15 %), malgré un ralentissement de son économie. Ce volume a notamment été porté par la concrétisation d'opérations de taille importante (11 opérations de plus de 400 millions d'euros chacune en 2018 contre 4 en moyenne long terme).

COMMERCES

L'année 2018 se conclut par un volume de transactions en commerces de 4,4 milliards d'euros, en hausse de 9,6 % par rapport à l'année précédente, venant rompre avec la tendance baissière amorcée depuis 2015. Cette année vient confirmer la bonne dynamique des commerces de centre-ville avec un volume de transactions d'environ 3 milliards d'euros. En revanche, le segment des centres commerciaux enregistre une performance relativement faible, ne représentant que 0,5 milliard d'euros des transactions en 2018.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* à Paris atteignent 2,5 % pour les meilleurs emplacements, et restent stable entre 4,20 % et 4,50 % respectivement pour les centres commerciaux *prime* et les meilleurs *retail park prime* en France.



Rue Montgrand - Marseille (13)
« J.KIEFFER Optique »



Boulevard Moureaux - Trouville (14)
« La Guinguette »

► 1.2.2 Gestion de la poche immobilière

INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES

La SPPICAV SOFIMMO a poursuivi en 2018 un programme d'investissements en actifs commerciaux essentiellement situés dans des centres-villes (« pieds d'immeubles »). Dix acquisitions ont ainsi été réalisées pour un prix de revient total de 7,1 M€ procurant une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,7 % :

- une boutique de vente de chaussures située rue des Trois Conils, sur l'une des principales artères commerciales piétonnes de Bordeaux(33), pour un prix de revient de 663 K€ ;
- les murs d'une enseigne de prêt-à-porter au cœur du centre-ville commercial à Annemasse (74), pour un prix de revient de 1 198 K€ ;
- une boutique de vente de chaussures et autres maroquineries située cours Viton dans le 6^{ème} arrondissement de Lyon (69), pour un prix de revient de 394 K€ ;
- les murs d'une enseigne d'électroménager idéalement située à l'angle de la place Alphonse Fiquet et le passage Fiquet à Amiens (80) dans un quartier commerçant, pour un prix de revient de 1 771 K€ ;
- les murs d'une agence bancaire située rue de la Libération à Bourgoin-Jallieu (38), pour un prix de revient de 431 K€ ;
- les murs d'un café-restaurant situé à Antibes (06), sur la place Guynemer, la principale artère piétonne et commerçante de la station balnéaire, pour un prix de revient de 878 K€ ;
- une boutique de vente de chaussures et autres maroquineries, située Grande rue Jean Moulin, à proximité de l'Opéra Orchestre National à Montpellier(34), pour un prix de revient de 863 K€ ;
- les murs d'une enseigne de téléphonie et d'une enseigne de prêt-à-porter situées au cœur du centre-ville historique et commerçant de Thonon-les-Bains (74), pour un prix de revient de 584 K€ ;
- les murs d'un commerce situé sur une des principales artères piétonnes commerçante de Valence (25), pour un prix de revient de 283 K€.

Par ailleurs, un local de 117 m² situé à Souvigny (03), au 31 rue de la Verrerie, vacant depuis octobre 2014, a été cédé le 17 janvier 2018 pour un prix net vendeur de 50 K€, dégageant une moins-value de 38 K€.

Le local avait été acquis en décembre 2009 dans le cadre d'un portefeuille d'actifs loués à des enseignes du Groupe Casino, dont quelques-uns des emplacements étaient moins qualitatifs. Malgré la moins-value générée par la vente de ce commerce, cette opération a surtout permis à SOFIMMO de céder un actif devenu durablement vacant avec une perspective de meilleur réemploi des fonds.



Rue du Sec Arembault - Lille (59)
« Optic 2000 » et « Oups »

▶ 1.2.3 État du patrimoine immobilier

DÉTAIL DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 – IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits (en €)	Prix de revient droits et frais inclus (en €)	Valorisation hors droit au 31/12/18 (en €)
MEYLAN	38240	C.C des Bealières	Distribution Casino	146	15/12/09	156 617 €	169 568 €	150 000 €
PAU	64000	43 boulevard du Loup	Distribution Casino	126	15/12/09	105 263 €	114 678 €	100 000 €
VOURLES	69390	place Antoine Duclaux	Distribution Casino	138	15/12/09	192 550 €	208 067 €	180 000 €
SAINT RAPHAEL	83700	73-77 rue Allongue	Distribution Casino	198	15/12/09	264 027 €	284 221 €	410 000 €
MARCONNE	62140	avenue de Boulogne	Leader Price	1 048	15/12/09	1 044 619 €	1 117 596 €	1 250 000 €
SAINT JUNIEN	87200	13 avenue Sadi Carnot	Vacant	2 068	15/12/09	636 583 €	682 037 €	565 000 €
BELLEY	01300	90 Grande Rue	Bilici (Casino) Appartement	119 111	15/12/09	218 867 €	236 456 €	180 000 €
BOULOC	31620	La Promenade	Distribution Casino	172	15/12/09	112 433 €	122 432 €	70 000 €
MACAU	33460	6 place Carnot	Distribution Casino	268	15/12/09	223 907 €	241 518 €	175 000 €
HERICOURT	70400	49 rue du Général de Gaulle	Libre	356	15/12/09	177 437 €	191 985 €	80 000 €
SAINT JULIEN SAULT	89330	5 place du Général Leclerc	Ben Youssef (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	1 142	21/10/10	1 840 178 €	1 962 035 €	2 030 000 €
CANNES	06400	12 rue Jean de Riouffe	Vacant	175	21/10/10	944 360 €	1 002 671 €	935 000 €
EPERNAY	51000	9 rue Saint Thibault	Pimkie Particulier	306 60	21/10/10	904 473 €	963 593 €	1 000 000 €
MELUN	77000	16 rue Saint Aspais	Pharmacie Caudrelier	163	16/03/11	480 000 €	514 029 €	555 000 €
BRUXELLES (Belgique)	1180	51 rue Xavier Bue	Morelisse SPRL (Enseigne Longchamps)	90	22/12/11	700 000 €	818 894 €	830 000 €
BIARRITZ	64200	4 avenue de l'Impératrice	Sandro France	154	05/03/12	1 083 333 €	1 088 079 €	1 315 000 €
MORTSEL-ANTWERPEN (Belgique)	2640	Statielei, 17	Tui Belgium Retail	130	16/05/12	630 000 €	712 513 €	430 000 €
MARSEILLE	13001	33 rue des Trois Mages	Ovrac	111	26/07/12	185 000 €	207 684 €	200 000 €
MAAS-MECHELEN (Belgique)	3630	Pauwengraaf 97-101	Mr et Mme Vittorio Albano	811	24/07/12	970 000 €	1 100 975 €	594 000 €
CASTRES	81100	23 rue Villegoudou	MNJ Prêt à porter (MANGO) Vacant	258 25	08/08/12	550 000 €	616 020 €	570 000 €
BRUXELLES (Belgique)	1090	Avenue de Jette 233	SA Delfood (Louis Delhaize)	195	09/11/12	620 000 €	741 722 €	620 000 €
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 €	475 000 €
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 €	1 070 000 €
CARPENTRAS	84200	96 Rue de la République	Bijou Brigitte Accessoires de Mode	108	09/10/13	315 000 €	350 929 €	345 000 €
AIX-EN-PROVENCE	13100	17 Rue J. de la Roque	Vacant	58	18/10/13	340 000 €	377 961 €	280 000 €
MARSEILLE	13006	4 rue des Trois Frères Barthélémy	SARL Submatt (Subway)	115	26/08/14	240 000 €	274 026 €	260 000 €
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 €	2 390 000 €
SAINT-OMER	62500	24-26 rue de Dunkerque	Sephora	392	25/11/14	1 200 000 €	1 284 142 €	1 250 000 €
PARIS	75012	4 rue de Lyon	Monop'	469	25/11/14	2 100 000 €	2 257 442 €	2 435 000 €
CAVALAIRE-SUR-MER	83240	15 Rue du Port	Mr et Mme Lefevre	38	28/11/14	190 000 €	218 682 €	180 000 €
QUIMPER	29000	5 rue Saint-François	Mousqueton	62	04/12/14	360 000 €	404 327 €	415 000 €
PARIS	75018	113 rue du Mont-Cenis	SARL La Verdure	68	11/12/14	192 000 €	223 711 €	215 000 €
BESANCON	25000	18 place de la Révolution	Maisons du Monde	1 423	22/12/14	2 400 000 €	2 681 033 €	2 530 000 €
CHALON-SUR-SAÔNE	71100	9 bd de la République	9 BD	177	16/12/14	520 000 €	583 325 €	405 000 €
CHARENTON-LE-PONT	94220	1 bis rue du Général Leclerc	Babise Distribution (Franprix)	400	16/12/14	930 000 €	996 700 €	960 000 €
RENNES	35000	17 rue de Penhôt	Poutinebros	60	30/01/15	240 000 €	268 948 €	250 000 €
RENNES	35000	8 rue de la Visitation	Wanda	53	30/01/15	290 000 €	324 979 €	310 000 €
RENNES	35000	10 galeries du Théâtre	Vacant	103	30/01/15	370 000 €	414 628 €	340 000 €
MONTIGNY-LE-BTX	78180	2 place Etienne Marcel	Les Trois Frères	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 €	195 000 €

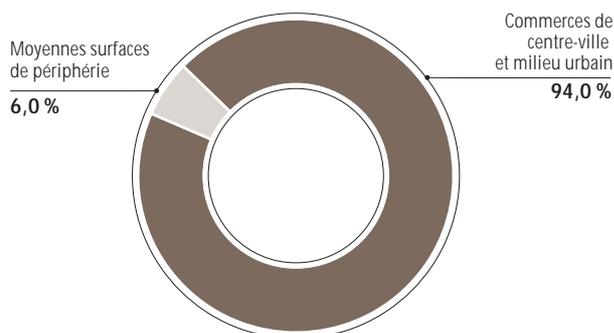
Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits (en €)	Prix de revient droits et frais inclus (en €)	Valorisation hors droit au 31/12/18 (en €)
LYON	69001	8 rue Lanterne	SARL Work in Progress	153	10/07/15	265 854 €	297 134 €	330 000 €
AVIGNON	84000	Boulevard Limbert-Route de Lyon	Vacant	182	11/09/15	675 000 €	743 811 €	615 000 €
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 €	995 000 €
PARIS	75001	56 rue de Richelieu	Noyane	43	06/04/16	670 000 €	721 738 €	750 000 €
PARIS	75017	15, 15bis et 15ter bd G. Saint-Cyr	Neubauer Distributeur Infiniti	165	07/04/16	1 130 000 €	1 216 596 €	1 265 000 €
VALENCIEN-NES	59300	5-7 place d'Armes	Nouvelle Pharmacie du Beffroi	231	28/04/16	830 000 €	935 437 €	915 000 €
TROUVILLE	14360	50-52 bld F. Moureaux	La Guinguette	148	20/06/16	750 000 €	803 963 €	810 000 €
LYON	69001	7 rue Neuve	Lyon's Gastro Pub	240	28/06/16	570 000 €	570 000 €	595 000 €
POISSY	78300	27-29 rue du Général de Gaulle-rue Jean-Claude Mary	Batignolle	112	23/05/17	610 000 €	656 926 €	645 000 €
LYON	69007	4 Cours Gambetta-3 rue Basse-Combalot	Baba Gambetta	106	21/06/17	405 000 €	438 120 €	425 000 €
VILLEFRANCHE-SUR-SAONE	69400	654-658 rue Nationale	Réseau Clubs Bouygues Telecom	100	07/07/17	233 401 €	260 581 €	240 000 €
NIMES	30000	2 rue Crémieux	Team Nîmes SASU	73	07/07/17	494 333 €	549 999 €	510 000 €
NIMES	30000	10 rue de l'Aspic	Sas France ARNO BOCAGE	94	07/07/17	424 626 €	472 691 €	425 000 €
NIMES	30000	14 rue de l'Aspic	Pylones	77	07/07/17	374 943 €	417 612 €	385 000 €
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 €	960 000 €
MARSEILLE	13006	19-21 rue Montgrand	J. Kieffer	44	18/07/17	240 000 €	274 500 €	290 000 €
NANTES	44000	24 rue du Calvaire	Phildar	78	18/07/17	360 000 €	386 546 €	360 000 €
LILLE	59000	38 rue Lepelletier	Vacant	41	20/07/17	640 000 €	704 721 €	550 000 €
WASQUEHAL	59290	12 place Mendès France	Crédit du Nord Banque Populaire du Nord Emynow	95 206 81	20/07/17	1 280 000 €	1 410 061 €	1 320 000 €
LILLE	59000	1-3-5 rue du Sec Arembault	Ekla Distribution Avenir	59 71	20/07/17	2 088 000 €	2 293 318 €	2 380 000 €
LILLE	59000	106 rue de Paris	Vacant	105	20/07/17	400 000 €	441 425 €	400 000 €
LILLE	59000	40 rue de la Monnaie	J.F. Burger	119	01/09/17	1 050 000 €	1 156 829 €	1 070 000 €
LYON	69006	27 rue de Sèze	Sun 16	117	23/10/17	350 000 €	394 100 €	365 000 €
BORDEAUX	33000	16 rue des Conils	SASU LEMOUZY	106	09/01/18	582 800 €	662 700 €	600 000 €
ANNEMASSE	74100	22 RUE DU COMMERCE	LYFE STYLE	287	18/04/18	1 100 000 €	1 197 500 €	1 160 000 €
LYON	69006	10 Cours Vitton	SAS BAGG	83	07/05/18	350 000 €	394 225 €	400 000 €
AMIENS	80000	4 à 20 place Alphonse Fiquet	Boulangier	315	26/06/18	1 580 000 €	1 770 600 €	1 650 000 €
BOURGOIN-JALLIEU	38300	14 rue de la Libération	Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes	165	16/07/18	370 000 €	431 020 €	380 000 €
ANTIBES	06600	1 place Guynemer	SARL M.D	98	14/08/18	815 000 €	878 253 €	830 000 €
MONTPELLIER	34000	55 Grand Rue Jean Moulin	SARL ZAMEI	65	19/09/18	800 000 €	862 600 €	810 000 €
THONON LES BAINS	74200	1 rue des Arts	Réseau Club Bouygues Télécom	49	13/12/18	175 000 €	189 227 €	175 000 €
THONON LES BAINS	74200	6 rue des Arts	France Arno "Bocage"	111	13/12/18	365 000 €	394 673 €	365 000 €
VALENCE	26000	49 rue Madier de Montjau	MAILLE SOUPE	84	17/12/18	263 000 €	283 200 €	263 000 €
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER DIRECT				19 232		50 934 909 €	55 809 062 €	52 977 000 €

DÉTAIL DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 – TITRES DE PARTICIPATION

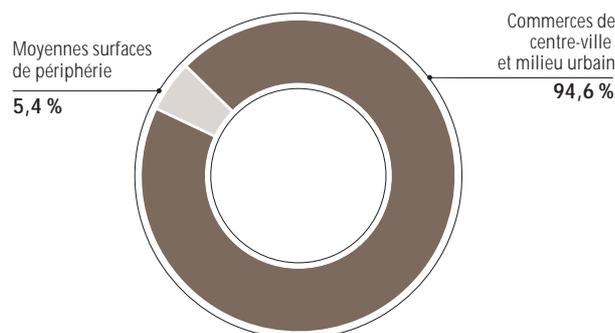
Valeur	Prix de revient droits et frais inclus (€)	Valorisation hors droit au 31/12/18 (€)
SCPI Foncia Pierre Rendement	500 500 €	475 673 €
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER INDIRECT	500 500 €	475 673 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DIRECT AU 31 DÉCEMBRE – PAR TYPOLOGIE D'ACTIF (EN VALEUR D'EXPERTISE)

Au 31/12/2017

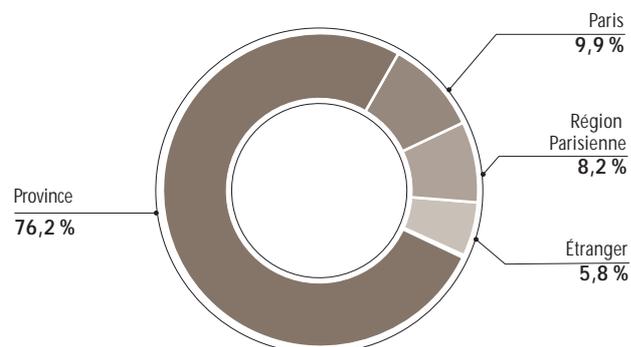


Au 31/12/2018

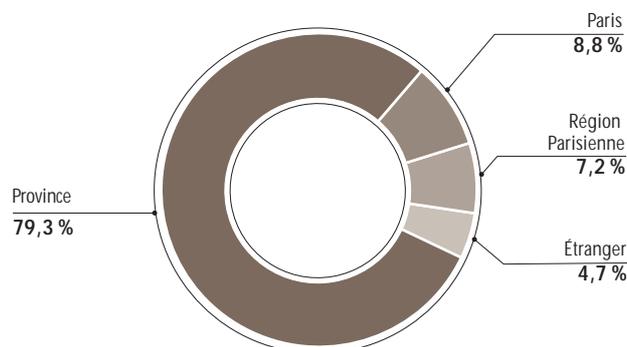


RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DIRECT AU 31 DÉCEMBRE – PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE (EN VALEUR D'EXPERTISE)

Au 31/12/2017



Au 31/12/2018

EXPERTISES IMMOBILIÈRES

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.

Par ailleurs, à compter de 1^{er} janvier 2019, les évaluations se feront sur une base semestrielle (1 expertise avec visite et 1 actualisation), suite à la mise à jour du prospectus le 05/12/2018.

À périmètre constant, la valorisation du portefeuille d'actifs immobiliers directs ressort en légère hausse (+ 0,4 %) par rapport à la clôture de l'exercice précédent. Avec les investissements de l'exercice, la valeur globale du patrimoine immobilier direct progresse de 14,7 %.

À fin 2018, le taux de rendement moyen induit par les expertises (droits inclus) ressort à 5,43 % pour l'ensemble du patrimoine contre 5,52 % au 31 décembre 2017.

ACTIONS DE GESTIONTaux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen s'établit à 93,91 % en 2018 contre 92,16 % en 2017.

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 (Distribution Casino) rue Allongue à Saint-Raphaël (83) moyennant un loyer annuel équivalent, de 23 K€ ;
- le renouvellement du bail du locataire occupant le 8 place Amiral Senes à Toulon (83), à un niveau de loyer équivalent, de 16 K€ ;
- des cessions de fonds de commerces sans changement d'activité, ni modification de loyer, concernant les actifs

de Saint-Raphaël (83), Trouville-sur-Mer (14) et Saint-Julien-du-Sault (89).

Travaux gros entretien

Le montant des travaux effectués ou engagés en 2018 au titre des grosses réparations s'est élevé à 23 361 € et a principalement concerné :

- les travaux de ravalement de l'actif de la rue des Écores à Trouville-sur-Mer (14) pour 8 567 €,
- les travaux de couverture et de ravalement de l'actif de la rue Montcenis à Paris (18^{ème}) pour 7 692 €,
- la réfection de la toiture de l'actif de la rue Lanterne à Lyon (1^{er}) pour 7 102 €.

► 1.2.4 Gestion de la poche financière

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 sur les trois derniers exercices :

Date	Valeur boursière de la poche (€)	+ / - value latente (€)	+ / - value réalisée (€)	Performance depuis le 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾
31/12/2016	4 121 395 €	+ 305 605 €		+ 6,03 %
19/12/2017 ⁽²⁾			+ 1 026 149 €	
31/12/2017	4 843 672 €	+ 1 732 €		+ 17,53 %
25/07/2018 ⁽³⁾			+126 779 €	
31/12/2018	4 432 432 €	-489 168 €		- 8,49 %

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

⁽²⁾ Pour rappel, 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.

⁽³⁾ Pour information, un aller/retour a été effectué sur l'OPCVM SOFIDY SÉLECTION 1 en date du 25 juillet 2018, afin de transformer les parts I de SOFIDY Sélection 1 en parts GI, permettant de bénéficier d'un pourcentage de frais de gestion plus faible (0,75 % de l'actif net au lieu de 1,10 % pour les parts I).

La performance de la poche financière depuis le début de l'exercice est de - 8,49 % au 31 décembre 2018 et + 108,9 % depuis sa création en mai 2012.

► 1.2.5 Autres faits marquants de l'exercice écoulé

Au cours de l'exercice 2018, les modalités de fonctionnement de la SPPICAV ont été ajustées dans le but de redynamiser le développement et soutenir les performances du fonds :

- la création d'une part R, destinée à tous souscripteurs et plus particulièrement au réseau bancaire du Crédit Industriel et Commercial (CIC) et de la Banque Transatlantique ;
- la création d'une part I, destinée à tous souscripteurs et plus particulièrement aux institutionnels ;
- la baisse des montants de souscription initiale et ultérieure pour les parts B à respectivement 200 K€ et 100 K€ (contre respectivement 500 K€ et 250 K€ auparavant). La commission de souscription non acquise à la SPPICAV, et associée à cette part, a été augmentée à 3 % HT maximum contre 1,2 % auparavant ;

- passage à des évaluations des actifs immobiliers par un expert externe à un rythme semestriel au lieu de trimestriel ;
- la SPPICAV pourra investir sur les marchés immobiliers également de façon indirecte.

Les changements apportés au prospectus de votre SPPICAV ont été déclarés à l'Autorité des Marchés Financiers et sont entrés en vigueur le 5 décembre 2018.

Par ailleurs, sans modifications du plafond dans le Prospectus, le taux de commission de souscription acquise au fonds est actuellement de 5 % (contre 7,5 % jusqu'au 1^{er} janvier 2018). Le taux en vigueur est communiqué à tout moment par la Société de Gestion sur son site internet et à travers les reportings trimestriels.

► 1.2.6 Perspectives

En 2019, 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.



Rue du Général De Gaulle - Poissy (78)
« Brasserie Le Batignolle »

1.3 HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES ET DES DIVIDENDES

	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Nombre de parts "A" en circulation	2 306,91	1 919,12	1 919,12	1 919,12	2 273,92	1 848,01
Nombre de parts "B" en circulation	4 940,00	16 231,47	17 108,84	24 405,85	28 653,20	32 836,71
Nombre total de parts en circulation	7 246,91	18 150,58	19 027,95	26 324,96	30 927,11	34 684,72
Valeur liquidative (en €)	1 197,69 €	1 237,42 €	1 270,09 €	1 285,64 €	1 313,74 €	1 302,63 €
Actif net (en €)	8 679 561,35 €	22 459 946,69 €	24 167 156,93 €	33 844 508,41 €	40 630 050,52 €	45 181 338,00 €
Dividende par part	25,00 €	40,00 €	50,00 €	52,50 €	52,50 €	52,50 € ⁽¹⁾
Variation de la valeur liquidative en % depuis le début d'exercice	+0,2 %	+3,3 %	+2,6 %	+1,2 %	+2,2 %	-0,8 %
Variation de la valeur liquidative en % depuis l'origine	+19,8 %	+23,7 %	+27,0 %	+28,6 %	+31,4 %	+30,3 %

(1) proposé à la prochaine Assemblée Générale et incluant un acompte de 25,00 € par parts déjà versé en novembre 2018)

► 1.3.1 Évolution de la valeur liquidative

La valeur liquidative s'établit à 1 302,63 € au 31 décembre 2018 contre 1 313,74 € au 31 décembre 2017 soit une baisse de - 0,8 % sur l'exercice écoulé et une hausse de +30,3 % depuis la création du fonds. La baisse de la valeur liquidative sur l'exercice est la conséquence d'un recul du marché des actions sur l'année 2018, ayant eu un impact

négatif sur la poche financière du fonds. Néanmoins, le regain des marchés constaté en début d'année 2019 permet d'effacer cette baisse.

Pour les associés porteurs de parts B, la progression de la valeur liquidative, depuis la création de la part, est de +24,8 % au 31 décembre 2018.

► 1.3.2 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 au plus tard dans les 5 mois de la clôture du 2^{ème} 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.

OBLIGATIONS DE DISTRIBUTION ET DISTRIBUTION PROPOSÉE

En Euros	Base de calcul	Obligations de distribution		Distribution proposée	
		%	Montant	Montant maximum	part part ⁽²⁾
Revenus nets des actifs immobiliers après abattement notionnel ⁽¹⁾	671 774,99 €	85 %	571 008,74 €	1 874 243,53 €	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 %	-	-	-
TOTAL	671 774,99 €		571 008,74 €	1 874 243,53 €	52,50 €

(1) un abattement notionnel correspondant à 1,5 % du prix de revient des actifs immobiliers détenus directement par la SPPICAV est appliqué.

(2) la distribution bénéficie aux parts en circulation à la date de ladite distribution ; le montant de 52,50 € s'entend pour une part en circulation dès la date de versement de l'acompte sur dividende (15 novembre 2018)

La société proposera à la prochaine Assemblée Générale la distribution du solde du dividende relatif à l'exercice 2018 à hauteur de 27,50 € par part, soit un montant maximum de 1 007 125,62 €. Après prise en compte de l'acompte de 25,00 € par part (soit 867 117,91 € au total) versé le 15

novembre 2018, ce solde porte le dividende total au titre de l'exercice à 52,50 € pour les parts en circulation au moment des versements, soit un montant maximum de 1 874 243,53 €, dépassant les obligations de distribution minimum présentées ci-dessus.

Cette distribution proposée de 52,50 € par part au titre de l'exercice 2018 est stable par rapport à celle de l'exercice précédent (52,50 €).

MONTANT DES DIVIDENDES AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Exercice	2017	2016	2015
Acompte sur dividende (nov. N)	25,00 € / part	25,00 € / part	25,00 € / part
Solde du dividende (mai N+1)	27,50 € / part	27,50 € / part	25,00 € / part
DIVIDENDE TOTAL	52,50 € / PART	52,50 € / PART	50,00 € / PART



Rue de Dunkerque - Saint-Omer (62)
« Sephora »

1.4 SITUATION D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DE L'ORGANISME

► 1.4.1 Situation d'endettement

Le ratio loan-to-value (endettement brut rapporté à la valeur des actifs immobiliers directs) se situe ainsi à 28,3 % au 31 décembre 2018 contre 25,7 % au 31 décembre 2017. En 2018, les investissements ont été partiellement financés par des emprunts bancaires à taux fixe pour un montant global de 4,2 M€, avec des taux d'intérêts compris entre 1,55 % et 1,76 %, et des durées de 10 ans ou 15 ans.

Au 31 décembre 2018, la dette bancaire s'élève à 14 998 190 € (hors intérêts courus non échus) dont 90,9 % à taux fixe et 9,1 % à taux variable. Le coût moyen de la dette sur l'exercice diminue à 2,37 % (2,90 % 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 (10 ans et 4 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 ⁽¹⁾ au 31 décembre 2018 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,2 et 1,2.

► 1.4.2 Liquidité de l'organisme

COLLECTE NETTE AU COURS DE L'EXERCICE:

La collecte brute au cours de l'exercice 2018 s'élève à 1 947 986 €, et la collecte nette des retraits est de 1 427 305 €.

Pour rappel, 397 parts A ont été retirées par un actionnaire pour un total de 520 681 €.

SOUSCRIPTEURS DÉTENANT PLUS DE 10 % DE L'ACTIF NET DE LA SPPICAV :

Au 31 décembre 2018, les 34 684,71647 parts constituant le capital de la SPPICAV sont réparties entre vingt-six associés parmi lesquels figurent cinq associés fondateurs porteurs de parts A, et vingt-et-un associés porteurs de parts B.

Deux porteurs détiennent plus de 10 % du capital au 31 décembre 2018, leur pourcentage de détention s'élevant

respectivement à 32,6 % et 21,0 %. Ces pourcentages sont réduits à 31,7 % et 20,5 % au 1^{er} janvier 2019 compte tenu des souscriptions du 4^{ème} trimestre 2018 (Cf. infra).

Instruments financiers à caractère liquide :

Au 31 décembre 2018, les liquidités de la SPPICAV se décomposent ainsi :

Compte à terme :	-
Certificats de dépôt :	800 074 €
Disponibilités en banque :	4 087 356 €
LIQUIDITÉS TOTALES :	4 887 429 €

Ces liquidités représentent 7,8 %⁽²⁾ du total des actifs de la SPPICAV au 31 décembre 2018.

1.5 SOUSCRIPTIONS DU QUATRIÈME TRIMESTRE

Au quatrième trimestre 2018, les souscriptions reçues se sont élevées à 1,4 M€ et ont donné lieu à la création de

1 111,67073 parts B au 1^{er} janvier 2019, sur la base de la valeur liquidative établie au 31 décembre 2018.

1.6 ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Aucun événement post clôture n'est à signaler.

(1) 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.

(2) Compte tenu des souscriptions recueillies sur le 4^{ème} trimestre 2018

1.7 TABLEAU DES RÉSULTATS SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES

En Euros	2014	2015	2016	2017	2018
1 - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
Actif Net	22 459 946,69 €	24 167 156,93 €	33 844 508,41 €	40 630 050,52 €	45 181 338,00 €
<i>dont Actif Net parts A</i>	2 762 966,27 €	2 374 757,24 €	2 467 296,96 €	2 987 325,23 €	2 407 266,39 €
<i>dont Actif Net parts B</i>	5 916 595,08 €	20 085 189,45 €	31 377 211,45 €	37 642 725,30 €	42 774 071,61 €
Nombre de parts en circulation	18 150,58004	19 027,95253	26 324,96441	30 927,11186	34 684,71647
<i>dont nombre de parts A</i>	2 306,90903	1 919,11503	1 919,11503	2 273,91648	1 848,00530
<i>dont nombre de parts B</i>	4 939,99757	16 231,46501	24 405,84938	28 653,19538	32 836,71117
2 - OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires hors taxe	1 325 477,26 €	2 069 660,38 €	2 379 123,51 €	2 737 603,98 €	3 348 191,51 €
Résultat net (avant cessions d'actifs)	521 784,84 €	922 725,31 €	1 282 209,26 €	1 417 463,81 €	1 584 974,64 €
Résultat sur cessions d'actifs	25 313,34 €	501 214,90 €	- €	1 026 149,08 €	88 331,94 €
Résultat avant comptes de régularisation	547 098,18 €	1 423 940,21 €	1 282 209,26 €	2 443 612,89 €	1 673 306,58 €
Comptes de régularisation	428 595,05 €	13 823,70 €	- €	85 122,08 €	-3 434,34 €
Résultat de l'exercice	975 693,23 €	1 437 763,91 €	1 282 209,26 €	2 528 734,97 €	1 669 872,24 €
3 - RÉSULTAT PAR PART					
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	53,76 €	75,56 €	48,71 €	81,76 €	48,14 €
Dividende versé à chaque part ⁽²⁾	40,00 €	50,00 €	52,50 €	52,50 €	52,50 €

(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.

En 2018, le chiffre d'affaires progresse de 22 % sur un an grâce à la réalisation du programme d'investissement de 2018, mais également sous l'influence de la progression du taux d'occupation qui est passé de 92,2 % en 2017 à 93,9 % en 2018. Dans le même temps les charges évoluent de

manière maîtrisée, ce qui permet au résultat net (avant les plus-values sur cessions d'actifs) de progresser de 11,8 %. Néanmoins, le résultat de l'exercice est en retrait par rapport à celui de 2017 qui avait été favorablement impacté par d'importantes plus-values sur cessions d'actifs.

1.8 INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉLAIS 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 :

2018 (En Euros)	Total	Echues	Non échues		
			Jusqu'à 30 jours	De 30 à 60 jours	Au-delà de 60 jours
Fournisseurs	17 632 €	3 917 €	13 715 €	-	-
TOTAL	17 632 €	3 917 €	13 715 €	-	-

1.9 INFORMATIONS RELATIVES AUX FRAIS D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE

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			2018		
	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 %	239 405 €	0,5 %	0,4 %

1.10 INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DÉONTOLOGIE

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.

1.11 INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES ET AUX DÉPENSES 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.

1.12 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.

▶ 1.12.1 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 Sylvie MARQUES

▶ 1.12.2 Directeur Général 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.

▶ 1.12.3 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 :

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

MAZARS

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

Madame Anne VEAUTE

Tour EXALTIS
61, rue Henri Régnauld
92400 COURBEVOIE

▶ 1.12.4 Évaluateur immobilier

DTZ Valuation France (Groupe CUSHMAN & WAKEFIELD), société anonyme au capital de 6 616 304 euros, sise au 77, Esplanade du Général de Gaulle - 92800 Puteaux

La Défense, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 332 111 574.

▶ 1.12.5 Dépositaire

Le dépositaire de la SPPICAV est la société BNP Paribas Securities Services (BP2S), société anonyme au capital de 182 839 216 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.

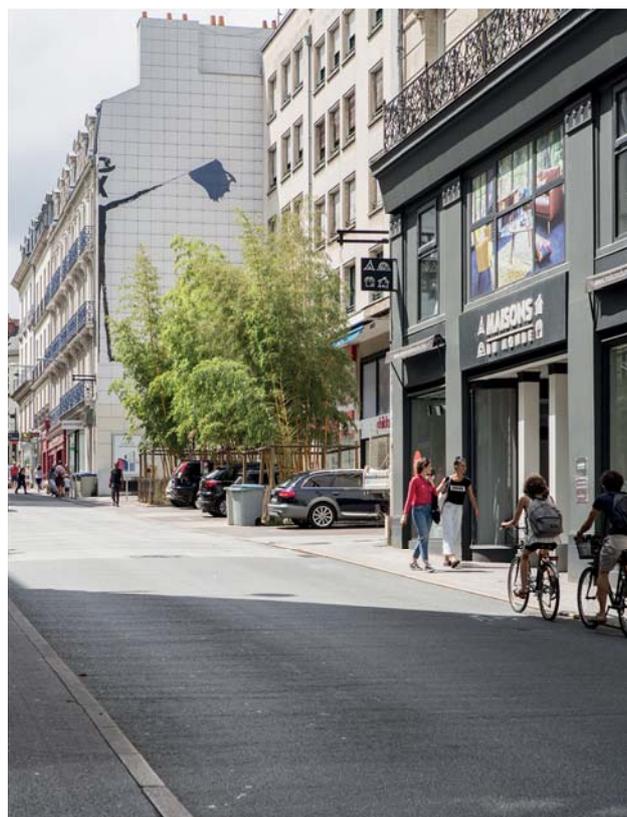
▶ 1.12.6 Délégué de gestion comptable

La gestion comptable de la SPPICAV est assurée par BNP Paribas Securities Services (BP2S), société anonyme au capital de 182 839 216 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.



Rue du Bois-Merrain - Chartres (28)
« Sephora »



Rue du Calvaire - Nantes (44)
« Phildar »

1.13 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ 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 10 115 762 € pour l'exercice 2018 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 144,1 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 71,1 % et de rémunérations variables à hauteur de 28,9 %. Le montant des rémunérations brutes du Personnel identifié (dirigeants, preneurs de risque...) au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (32,5 équivalents temps plein sur l'exercice) s'élève à 4 091 717 €.



Place Amiral Senes - Toulon (83)
« Brioche Dorée »

1.14 INFORMATIONS RELATIVES A LA COUVERTURE DES RISQUES ÉVENTUELS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION EN MATIÈRE DE RESPONSABILITÉ 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 €.

1.15 GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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). À ce titre, la participation minoritaire réalisée dans l'OPCVM SOFIDY SÉLECTION 1 a donné lieu à une neutralisation de la commission de gestion (pour sa quote-part dans l'actif net) perçue par SOFIDY.

1.16 CONVENTIONS LIBRES ET RÉGLEMENTÉES

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.

COMMISSION DE GESTION

Conformément au prospectus de la SPPICAV, une commission de gestion, payable trimestriellement, est versée à la Société de Gestion. La commission de gestion est déterminée de la manière suivante en fonction des parts détenues :

Parts	Commission de gestion annuels
Parts A et B	1,20 % TTC maximum de l'actif net
Parts R	0,90 % TTC maximum de l'actif net
Parts I	0,72 % TTC maximum de l'actif net

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 2018 une charge de 411 484,46 € HT.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Conformément au prospectus de la SPPICAV, une commission de souscription, non acquise à la SPPICAV, sera versée à la Société de Gestion et/ou aux personnes en charges de la commercialisation, et est déterminée en fonction des parts détenues :

Parts	Commission de gestion annuels
Parts A	0 % TTC maximum de l'actif net
Parts B	3 % TTC maximum de l'actif net
Parts R	4 % TTC maximum de l'actif net
Parts I	2 % TTC maximum de l'actif net

Cette commission s'est élevée à 4 999 € HT au titre des souscriptions 2018 et s'est élevée à 8 286 € HT au titre des souscriptions reçues au 4^{ème} trimestre 2018. Cette commission n'a cependant pas d'impact sur le compte de résultat de la SPPICAV.

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^{er} janvier 2019.

Au titre de cette commission de surperformance, aucune provision n'a été constituée en 2018.

Personne concernée : Monsieur Jean-Marc PETER

1.17 EXPOSÉ DES MOTIFS SUR LES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 14 MAI 2019

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :

- **Nomination de Monsieur Philip LOEB en remplacement de la Société SOFIDIANE (Cinquième résolution).**

Après avoir constaté la démission de la Société SOFIDIANE du Conseil de Surveillance, a effet de la date de l'Assemblée Générale du 14 mai 2019, nous vous proposons de nommer en remplacement Monsieur Philip LOEB, demeurant 38 rue Pierre Louvrier à Clamart (92), en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui sera réunie en 2024.

Présentation et mandats du candidat Philip LOEB :

De formation IEP de Strasbourg, il est diplômé des programmes exécutive de l'INSEAD et IMD. Ancien dirigeant de Société de services numériques, et cadre de haut niveau dans le secteur de l'énergie nucléaire, il est actuellement investisseur privé dans un fond de capital-risque et investisseur dans plusieurs SCPI.

Monsieur Philip LOEB est membre du conseil de surveillance de la SCPI SOFIPRIME et de l'OPCI grand public SOFIDY PIERRE EUROPE.

- **Nomination de Monsieur Paul HAGER en remplacement de Monsieur Jérôme GRUMLER (Sixième résolution).**

Après avoir constaté la démission de Monsieur Jérôme GRUMLER du Conseil de Surveillance, a effet de la date de l'Assemblée Générale du 14 mai 2019, nous vous proposons de nommer en remplacement Monsieur Paul HAGER, demeurant 308 rue Adrien Etiemble à Martigny (76), en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui sera réunie en 2021.

Présentation et mandats du candidat Paul HAGER :

De formation ingénieur diplômé des Ponts et Chaussées, il a géré pendant près de 16 ans les grands comptes de la Société Générale. Passionné d'architecture, il gère actuellement le patrimoine familial composé d'immobilier en direct et de valeurs mobilières.

Monsieur Paul HAGER est gérant de la SCI LES EBHENS, et de la SCI LUPA. Il est représentant de la SCI LUPA au Conseil de Surveillance des SCPI IMMORANTE, EFIMMO1, SOFIPIERRE et SOFIPRIME.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE :

- **Modifications statutaires relatives aux catégories de parts (Septième résolution).**

En conséquence de la modification du prospectus et de la création de nouvelles catégories de parts, réalisées le 5 décembre 2018, il convient de mettre les statuts à jour des nouvelles dispositions relatives aux catégories de parts de la Société. Ceci implique la modification des articles 6, 8 et 11 des statuts.

- **Modification de l'article 4 des statuts relatif à l'adresse du siège social (Huitième résolution):**

Par suite de la fusion des villes d'Évry et de Courcouronnes, il est proposé de modifier l'article 4 des statuts relatif à l'adresse du siège social afin d'y faire figurer le nouveau nom de la ville d'Évry devenue Évry Courcouronnes à compter du 1^{er} janvier 2019.



Place de la Révolution - Besançon (25)

2

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2018

2.1 BILAN ACTIF	30	2.3 COMPTE DE RÉSULTAT	32
2.2 BILAN PASSIF	31	2.4 ANNEXE	33

2.1 BILAN ACTIF

En Euros	31/12/2017	31/12/2018
ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER	46 675 673 €	53 452 673 €
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	46 200 000 €	52 977 000 €
Parts des sociétés de personnes	475 673 €	475 673 €
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		
DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	5 660 518 €	5 248 332 €
Dépôts	816 847 €	815 900 €
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	4 843 672 €	4 432 432 €
OPÉRATIONS TEMPORAIRES SUR TITRES		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments financiers		
CRÉANCES LOCATAIRES	226 579 €	216 552 €
AUTRES CRÉANCES	95 487 €	95 394 €
DÉPÔTS À VUE	6 536 606 €	4 087 356 €
TOTAL ACTIF	59 194 864 €	63 100 307 €

2.2 BILAN PASSIF

En Euros	31/12/2017	31/12/2018
CAPITAUX PROPRES	40 630 051 €	45 181 337 €
Capital	33 860 951 €	37 740 876 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	5 013 542 €	6 637 707 €
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	2 528 735 €	1 669 872 €
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾	773 178 €	-867 118 €
PROVISIONS		121 701 €
Instruments financiers		
Opérations de cession		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
DETTES	18 564 814 €	17 797 269 €
Dettes envers les établissements de crédit	11 918 016 €	15 047 470 €
Dettes financières diverses		
Dépôts de garantie reçus	387 310 €	425 508 €
Autres dettes d'exploitation	6 259 487 €	2 324 291 €
COMPTES FINANCIERS / CONCOURS BANCAIRES COURANTS		
TOTAL PASSIF	59 194 864 €	63 100 307 €

(1) y compris compte de régularisation

2.3 COMPTE DE RÉSULTAT

En Euros	31/12/2017	31/12/2018
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	2 713 380 €	3 323 965 €
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	24 222 €	24 222 €
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	2 €	4 €
TOTAL I	2 737 604 €	3 348 192 €
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-432 905 €	-471 093 €
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		- €
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-35 979 €	-275 586 €
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-284 737 €	-316 557 €
TOTAL II	-753 622 €	-1 063 235 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I-II)	1 983 982 €	2 284 956 €
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	3 436 €	2 652 €
Autres produits financiers		6 €
TOTAL III	3 436 €	2 658 €
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières		-3 €
TOTAL IV		-3 €
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III-IV)	3 436 €	2 655 €
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-569 954 €	-702 637 €
Autres charges (VII)		
RÉSULTAT NET (I-II+III-IV+V-VI-VII)	1 417 464 €	1 584 975 €
Produits sur cession d'actifs		
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 €	126 779 €
TOTAL VIII	1 026 149 €	126 779 €
Charges sur cession d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		-38 447 €
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
TOTAL IX		-38 447 €
RÉSULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII-IX)	1 026 149 €	88 332 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE RÉGULARISATION (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	2 443 613 €	1 673 307 €
COMPTES DE RÉGULARISATION (X)	85 122 €	-3 434 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	2 528 735 €	1 669 872 €

2.4 ANNEXE

▶ 2.4.1 HORS BILAN

En Euros	31/12/2017	31/12/2018
ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS SUR INVESTISSEMENTS À CARACTÈRE IMMOBILIER	16 959 974 €	23 903 302 €
Engagements réciproques		
Promesses d'achat	1 094 974 €	3 253 302 €
Engagements reçus		
Engagements reçus sur les immeubles en cours de construction		
Engagements donnés		
Hypothèques (hors accessoires)	15 865 000 €	20 650 000 €
Engagements pris sur les immeubles en cours de construction		
ENGAGEMENTS SUR OPÉRATIONS DE MARCHÉ		
Engagements sur marchés réglementés		
Engagements de gré à gré		
Autres engagements		

Au 31 décembre 2018, trois promesses ou engagements fermes étaient signés en vue d'acquiescer deux boutiques à Lyon (69), Besançon (25) et Paris (12^{ème}) pour un prix de revient global de 3 253 302 €.

Dans le cadre des emprunts bancaires mis en place (pour un montant total de 20 650 000 €), 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.

▶ 2.4.2 FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'exercice clos le 31 décembre 2018 est d'une durée de 12 mois.

▶ 2.4.3 RÈGLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION 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.

RÈGLES D'ÉVALUATION 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 : Au 31 décembre 2018, l'actif situé à Maasmechelen (Belgique) est sous promesse de vente à un prix net vendeur de 590 K€.

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.

RÈGLES DE COMPTABILISATION DE CERTAINES OPÉRATIONS

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.

▶ 2.4.4 ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

En Euros	31/12/2017	31/12/2018
ACTIF NET EN DÉBUT D'EXERCICE	33 844 508 €	40 630 051 €
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	6 822 070 €	5 889 915 €
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)		-558 778 €
Frais liés à l'acquisition		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-517 089 €	-216 235 €
<i>Différences d'estimation exercice N</i>	-2 636 892 €	-2 853 127 €
<i>Différences d'estimation exercice N-1</i>	2 119 802 €	2 636 892 €
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	-328 700 €	-502 685 €
<i>Différences d'estimation exercice N</i>	-23 095 €	-525 779 €
<i>Différences d'estimation exercice N-1</i>	-305 605 €	23 095 €
Distribution de l'exercice précédent	-773 518 €	-867 118 €
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	2 443 613 €	1 673 307 €
Acomptes versés au cours de l'exercice		
<i>Sur résultat net</i>	-773 178 €	-867 118 €
<i>Sur cessions d'actifs</i>		
Autres éléments ⁽¹⁾	-87 656 €	
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	40 630 050 €	45 181 338 €

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

2.4.5 VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS

Nature des actifs (En Euros)	31/12/2017	Cessions	Acquisitions*	Variation des différences d'estimation	31/12/2018	Dont frais
Terrains nus						
Terrains et construction	46 200 000 €		7 063 998	-286 998 €	52 977 000 €	4 895 28 €
Entrepôts logistiques et locaux d'activité						
Autres régions françaises						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
TOTAL	46 200 000 €		7 063 998 €	-286 998 €	52 977 000 €	4 895 218 €

* y compris ajustement post acquisition des frais de notaires

2.4.6 ÉVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS ET ACTIONS

Nature des actifs (En Euros)	31/12/2017	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2018	Dont frais
Parts des sociétés de personne	475 673 €				475 673 €	
Parts et actions des sociétés						
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières et équivalents	4 843 672 €	-4 843 672 €	4 921 600 €	-489 168 €	4 432 432 €	
TOTAL	5 319 345 €	-4 843 672 €	4 921 600 €	-489 168 €	4 908 105 €	

2.4.7 ÉVOLUTION PAR NATURE DES AUTRES ACTIFS IMMOBILIERS

Néant

2.4.8 DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

Décomposition des postes bilan (En Euros)	31/12/2017	31/12/2018
CRÉANCES LOCATAIRES		
Créances locataires	174 120 €	153 627 €
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	263 959 €	394 106 €
Dépréciation des créances locataires	-211 499 €	-331 182 €
TOTAL	226 579 €	216 552 €
AUTRES CRÉANCES		
Intérêts ou dividendes à recevoir	6 056 €	6 056 €
Etat et autres collectivités	27 331 €	30 653 €
Syndics		
Autres débiteurs	62 100 €	58 686 €
Charges constatées d'avance		
TOTAL	95 487 €	95 394 €
TOTAL CRÉANCES	322 066 €	311 946 €

Au 31 décembre 2018, les créances sont principalement composées :

- des loyers et charges dus par les locataires pour 153 627 €,
- des loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 394 106 €, provisionnés à hauteur de 331 182 €. 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 30 653 € correspondant principalement à la TVA sur factures non parvenues (28 361 €),
- deux acomptes versés à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques (46 250 €),
- des produits à recevoir (6 516 €) 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 €.

▶ 2.4.9 DÉCOMPOSITION DES DETTES

Décomposition des postes bilan (En Euros)	31/12/2017	31/12/2018
DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT		
Emprunts	11 918 016 €	15 047 470 €
Concours bancaires courants		
TOTAL	11 918 016 €	15 047 470 €
AUTRES DETTES FINANCIÈRES		
Prêts actionnaires		
Dépôts de garantie	387 310 €	425 508 €
TOTAL	387 310 €	425 508 €
Autres dettes d'exploitation		
Locataires créditeurs	195 699 €	169 673 €
Fournisseurs et comptes rattachés	170 987 €	194 839 €
État et autres collectivités	50 405 €	68 212 €
Souscriptions reçues - Capital à émettre	5 375 000 €	1 520 500 €
Commission de souscription non acquise	48 000 €	8 286 €
Commission de souscription acquise non utilisée à la clôture de l'exercice	87 656 €	
Autres créditeurs	306 519 €	277 271 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	25 220 €	85 510 €
TOTAL	6 259 487 €	2 324 291 €
TOTAL DETTES	18 564 814 €	17 797 269 €

Au 31 décembre 2018, les dettes comprennent principalement :

- 1 520 500 € reçus en décembre 2018 au titre de quatre nouvelles souscriptions qui donneront lieu à la création de parts subséquentes au 1^{er} janvier 2019,
- 15 047 471 € de dettes bancaires, intérêts courus inclus,
- 277 271 € correspondant 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,
- 425 508 € de dépôts de garantie versés par les locataires,
- 194 839 € correspondant principalement à la commission de gestion du 4^{ème} trimestre 2017 pour 123 645 €, aux honoraires de commissaires aux comptes pour 13 200 €, aux honoraires d'expert immobilier pour 21 840 €, aux honoraires de dépositaire et valorisateur pour 13 268 €,
- 169 673 € de locataires créditeurs correspondant à 68 311 € de loyers perçus d'avance et 101 362 € d'acomptes sur charges,
- 68 212 € d'impôts et taxes correspondant principalement à la TVA collectée et à décaisser pour 61 750 €,
- 85 510 € de produits constatés d'avance correspondant essentiellement au loyer perçu (48 491 €) suite au départ, le 21/06/2018, du locataire de l'actif situé route de Lyon à Avignon (84), et au loyer (25 548 €) du locataire du local commercial situé à Maasmechelen (Belgique).

▶ 2.4.10 INFORMATION SUR LES PARTIES LIÉES

	SOFIDY
CRÉANCES	-
DETTES	
- Provision sur frais de gestion	123 645 €
PRODUITS	-
CHARGES	
- Frais de gestion	411 484 €

2.4.11 VENTILATION DES EMPRUNTS

Ventilation par maturité résiduelle (En Euros)	Jusqu'à 1 an	(1 à 5 ans)	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXES				
Emprunts amortissables	1 076 095 €	4 616 229 €	7 940 614 €	13 632 939 €
Emprunts in fine				
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables	177 333 €	727 996 €	459 922 €	1 365 251 €
Emprunts in fine				
INTÉRÊTS COURUS	49 280 €			49 280 €
TOTAL	1 302 708 €	5 344 225 €	8 400 537 €	15 047 470 €

Ventilation par nature d'actifs (En Euros)	31/12/2017	31/12/2018
Emprunts immobiliers	11 870 793 €	15 047 470 €
Autres emprunts (comptes courants d'associés)		
TOTAL	11 870 793 €	15 047 470 €

2.4.12 DÉTAIL DES PROVISIONS

Détail des provisions (En Euros)	31/12/2017	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2018
Frais de gestion - Société de gestion	108 619 €	123 645 €	108 619 €	123 645 €
Frais de gestion - Honoraires CAC	13 200 €	28 200 €	28 200 €	13 200 €
Frais de gestion - Dépositaire	7 560 €	7 824 €	7 560 €	7 824 €
Frais de gestion - Valorisateur	5 444 €	5 444 €	5 444 €	5 444 €
Frais de gestion - Experts immobiliers	21 023 €	21 840 €	21 023 €	21 840 €
TOTAL	155 846 €	186 954 €	170 846 €	171 954 €

2.4.13 DÉCOMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPPCI
SOUSCRIPTIONS ET RACHATS DE L'EXERCICE			
Souscriptions enregistrées Parts A	-	-	-
Souscriptions enregistrées Parts B	4 183,51577	5 952 883,72 €	399 994,52 €
Rachats réalisés Parts A	-	-	-
Rachats réalisés Parts B	-	-	-

Les souscriptions pour l'exercice 2018 se sont élevées à 5 952 884 €, commissions de souscriptions incluses, et ont donné lieu à la création, au cours de l'exercice 2018, de 4 183,51577 parts B. Par ailleurs 396,91118 parts A ont été retirées par un actionnaire au 1^{er} juillet 2018 sur la base de la valeur liquidative au 30 juin 2018.

Au quatrième trimestre 2018, les souscriptions reçues se sont élevées à 1 528 786 € et ont donné lieu à la création de 1 111,67073 parts B au 1^{er} janvier 2019, sur la base de la valeur liquidative établie au 31 décembre 2018.

Décomposition du poste au bilan (En Euros)	31/12/2017	31/12/2018
Capital	33 860 951 €	37 740 876 €
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	5 013 542 €	6 637 707 €
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	2 443 613 €	1 673 307 €
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	85 122 €	-3 434 €
Acomptes versés au cours de l'exercice	-773 178 €	-867 118 €
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	40 630 051 €	45 181 337 €

▶ 2.4.14 AFFECTATION DU RÉSULTAT

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	
	31/12/2018	Reports antérieurs	31/12/2018	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
15/11/2018	867 117,91 €				867 117,91 €	25,00 €
TOTAL ACOMPTES	867 117,91 €				867 117,91 €	25,00 €

Affectation du résultat (En Euros)	31/12/2017	31/12/2018
Résultat net	1 417 464 €	1 584 975 €
Régularisation du résultat net	85 122 €	-3 434 €
Résultat sur cession d'actifs	1 026 149 €	126 779 €
Régularisations des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice	-773 178 €	-867 118 €
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DE L'EXERCICE	1 755 557 €	841 201 €
Report des résultats nets	5 013 542 €	6 637 707 €
Report des plus-values nettes		
Régularisation sur les comptes de report		
II - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DES EXERCICES ANTÉRIEURS	5 013 542 €	6 637 707 €
TOTAL DES SOMMES À AFFECTER (I + II)	6 769 100 €	7 478 908 €
Distribution sur parts existantes au 31/12/N ⁽¹⁾	850 496 €	953 830 €
Report des résultats nets antérieurs	5 918 604 €	6 486 631 €
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital		
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	6 769 100 €	7 440 461 €

⁽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 30 avril 2018, 1 738 973,89 € ont été distribués au titre de l'exercice 2017 et 5 803 303,45 € affectés en report à nouveau.

2.4.15 DÉTAIL DES POSTES DU COMPTE DE RÉSULTAT

En Euros	31/12/2017	31/12/2018
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Produits immobiliers		
Dont loyers	2 386 617 €	2 934 718 €
Dont charges facturées	275 488 €	318 549 €
Dont autres revenus immobiliers	51 276 €	70 698 €
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	24 222 €	24 222 €
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	2 €	4 €
TOTAL I	2 737 604 €	3 348 192 €
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges immobilières		
Dont ayant leur contrepartie en produits	-275 488 €	-318 549 €
Dont gros entretien	-40 521 €	-23 360 €
Dont charges d'entretien courant		
Autres charges immobilières	-37 435 €	-57 691 €
Rémunérations prestataires extérieurs		
Impôts, taxes et versements assimilés	-79 461 €	-71 492 €
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-35 979 €	-275 586 €
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-284 737 €	-316 557 €
TOTAL II	-753 622 €	-1 063 235 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I-II)	1 983 982 €	2 284 956 €
PRODUITS SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Produits sur dépôts et comptes financiers		
Produits sur actions et valeurs assimilées		
Produits sur Instruments financiers à terme	3 436 €	2 652 €
Autres produits financiers		6 €
TOTAL III	3 436 €	2 658 €
CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Charges sur Instruments financiers à terme		
Charges sur dettes financières		
Autres charges financières		-3 €
TOTAL IV	- €	-3 €
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III-IV)	3 436 €	2 655 €
AUTRES PRODUITS (V)	- €	- €
Produits exceptionnels		
Reprises sur provisions		
FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT (VI) (VOIR DÉTAIL DES PRINCIPAUX FRAIS P. 42)	-569 954 €	-702 637 €
Charges externes	-415 820 €	-529 282 €
Autres charges externes		
Impôts, taxes et versements assimilés	-23 969 €	-29 762 €
Dotations aux frais budgétés	-130 166 €	-143 593 €
AUTRES CHARGES (VII)	0 €	0 €
Charges exceptionnelles		
RÉSULTAT NET (I-II+III-IV+V-VI-VII)	1 417 464 €	1 584 975 €
PRODUITS SUR CESSION D'ACTIFS		
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 €	126 779 €
Plus-value sur cession d'OPC		
TOTAL VIII	1 026 149 €	126 779 €
CHARGES SUR CESSION D'ACTIFS		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		-38 447 €
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
TOTAL IX		-38 447 €
RÉSULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII-IX)	1 026 149 €	88 332 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE RÉGULARISATION (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	2 443 613 €	1 673 307 €
COMPTES DE RÉGULARISATION (X)	85 122 €	-3 434 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	2 528 735 €	1 669 872 €

▶ 2.4.16 FRAIS DE GESTION

	Montant au 31/12/18 (en € HT)	Taux réel (% actif net)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) ⁽¹⁾	617 059 €	1,37 %
Dont :		
Honoraires de la société de gestion	411 484 €	0,91 %
Honoraires des évaluateurs immobiliers	107 903 €	0,24 %
Honoraires du dépositaire	25 956 €	0,06 %
Honoraires du commissaire aux comptes	23 608 €	0,05 %
Honoraires du valorisateur	18 000 €	0,04 %
Redevance AMF	345 €	0,00 %
Impôts et taxes	29 762 €	0,07 %

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

	Montant au 31/12/18 (en € HT)	Taux réel (% de la valeur des actifs immobiliers)
Frais liés aux travaux	-	

	Montant au 31/12/18 (en € HT)	Taux réel (% de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers)
FRAIS DE TRANSACTION		
Dont :		
Commissions d'investissement perçues par la société de gestion	-	
Commissions d'arbitrage perçues par la société de gestion	-	

▶ 2.4.17 RÉSULTAT 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		-38 447 €	-38 447 €	
Constructions sur sol d'autrui				
Autres droits réels				
Immeubles en cours de construction				
Autres				
TOTAL IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS		-38 447 €	-38 447 €	
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				
TOTAL AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER				
TOTAL ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER				
Actions négociées sur un marché réglementé	126 779 €		126 779 €	1 026 149 €
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières				
TOTAL DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	126 779 €	0 €	126 779 €	1 026 149 €
TOTAL	126 779 €	-38 447 €	88 332 €	1 026 149 €

▶ 2.4.18 INVENTAIRE

Éléments du portefeuille et libellés des valeurs	Quantité	Évaluation (en €)	Devise de cotation	% de l'actif net
ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER		53 452 673 €	EUR	118,31 %
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		52 977 000 €		117,25 %
Parts des sociétés de personnes		475 673 €	EUR	1,05 %
Parts et actions des sociétés			EUR	
Actions négociées sur un marché réglementé				
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents				
Autres actifs à caractère immobilier				
DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS		5 248 332 €	EUR	11,62 %
Dépôts		815 900 €	EUR	1,81 %
Actions et valeurs assimilées				
Obligations et valeurs assimilées				
Titres de créances				
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		4 432 432 €	EUR	9,81 %
Opérations temporaires sur titres				
Instruments financiers à terme				
CRÉANCES		311 946 €	EUR	0,69 %
Créances locataires		216 551 €	EUR	0,48 %
Autres créances		95 394 €	EUR	0,21 %
PROVISIONS		-121 701 €	EUR	-0,27 %
DETTES		-17 797 269 €	EUR	-39,39 %
Dettes financières		-15 047 470 €	EUR	-33,30 %
Souscriptions reçues		-1 520 500 €	EUR	-3,37 %
Dépôts de garantie reçus		-425 508 €	EUR	-0,94 %
Autres dettes d'exploitation		-803 791 €	EUR	-1,78 %
DISPONIBILITÉS		4 087 356 €	EUR	9,05 %
TOTAL ACTIF NET		45 181 337 €	EUR	100,00 %

1

2

3

4

5



Avenue de l'Impératrice - Biarritz (64)

3

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, 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 2018.

Le Conseil s'est réuni à cinq reprises, le 28 mars, le 30 avril, le 30 août, le 5 décembre 2018, et le 27 mars 2019 pour examiner la situation de la SPPICAV, ses actes de gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2018.

L'exercice a été marqué par :

- une collecte nette de 1,4 M€ (dont des souscriptions de 1,4 M€ enregistrées au 4^{ème} trimestre entraînant la création des parts correspondantes au 1^{er} janvier 2019) ; la capitalisation de l'OPCI s'élève ainsi à 46,6 M€ au 1^{er} janvier 2019 contre 45,6 M€ un an auparavant ;
- un programme actif d'investissements immobiliers pour un montant global de 7,1 M€ portant sur huit commerces de centre-ville principalement situés dans des grandes métropoles régionales à Lyon (69), Bordeaux (69), Montpellier (34), Antibes (06),... ; ces nouvelles acquisitions permettent à la valeur globale du patrimoine immobilier direct de croître de +14,7 % ;
- la progression du taux d'occupation qui passe de 92,16 % en 2017 à 93,91 % en 2018.

Le résultat de l'exercice s'élève à 1 669 872,24 € en retrait par rapport à celui de 2017 (2 528 734,97€) qui avait été

favorablement impacté par d'importantes plus-values sur cessions d'actifs (1 026 149,08 €). Retraité de ces plus-values réalisées, le résultat progresse de près de 12 %, grâce à un résultat de l'activité immobilière en hausse de près de 15 %.

Le paiement du solde du dividende relatif à l'exercice 2018 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 15 novembre 2018, 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 4,0 %.

Par ailleurs, la valeur liquidative a connu une légère baisse de - 0,8 % sur l'exercice suite au recul des marchés financiers sur l'année, qui ont impacté négativement la poche financière (qui s'est par ailleurs sensiblement revalorisée début 2019). Néanmoins la performance est 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 nomination 1 ^{ère}	Date de fin de mandat	Autres mandats occupés
JÉRÔME GRUMLER	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, Président du Conseil de Surveillance de SOFIMMO, Représentant permanent de SOFIDY au Conseil d'administration de GSA Immobilier, Vice Président du Conseil de Surveillance d'EIL, Président des SAS FSGS3 et FSGS4.
PHILIPPE LABOURET	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, RÉPRÉSENTÉE PAR HÉLÈNE HELLO ESCUDERO	Membre du Conseil de Surveillance	16 mars 2009 renouvelé par l'Assemblée Générale du 30 avril 2017	Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2023	SOFIDIANE : Membre du Conseil de Surveillance de la SA SELECTIRENTE, Président de la SAS SOF'DI, Président de la SAS K-FONDS, Mme HELLO ESCUDERO : Représentante permanente de SOFIDIANE au Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE.
SOCIÉTÉ SOFIDY RÉPRÉSENTÉE PAR JEAN-MARC PETER	Directeur Général Unique	16 mars 2009	N/A	SOFIDY : Président de TRIDY SAS, DGU de la SPPICAV SOFIMMO, DGU de SOFIDY Pierre Europe, Société de Gestion des SCPI IMMORENTE, EFIMMO 1, SOFIPIERRE, IMMORENTE 2, SOFIPRIME, Gérant des Sociétés Civiles Sofidy Convictions Immobilières et UMR SELECT RETAIL, Gérant des Sociétés Civiles Immobilières Amplitude Guyancourt, SYREF 1, SYREF 3 et TRACTION. M. JEAN-MARC PETER : Directeur Général de SOFIDY SAS, Administrateur de SOFIDY, Président du Conseil de surveillance d'EIL, Vice-Président du Conseil de Surveillance d'ALMA PROPERTY, Représentant de SOFIDY

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 2018 elle s'élève à 411 484 € HT.
- Une commission de souscription de 1,2 % maximum sur les montants collectés. En 2017 cette commission s'est

élevé à 4 999 € hors taxes au titre des souscriptions 2018 et s'est élevée à 8 286 € HT au titre des souscriptions reçues au 4^{ème} trimestre 2018.

- Une commission de surperformance en cas de performance globale supérieure à 8 % par an depuis la constitution de la SPPICAV. En 2018, 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.

1

2

3

4

5



Rue de Brest - Lyon (2^{ème})

4

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

4.1	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS.....	48	4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES.....	50
-----	--	----	-----	--	----

4.1 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 2018 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 1^{er} janvier 2018 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 SPICAV. 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 autres 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 SPICAV 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 :

- 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 11 avril 2019

Le Commissaire aux comptes,

MAZARS

ODILE COULAUD

4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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'attache 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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 SOFIMMO et la Société de Gestion SOFIDY :

Conformément aux statuts de la société SOFIMMO agréée le 16 janvier 2009, la société SOFIDY a été désignée comme Société de Gestion de la SPPICAV. Elle assure la direction générale de la SPPICAV en qualité de Directeur Général Unique de la SPPICAV. 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 2018, la SPPICAV SOFIMMO a comptabilisé une charge de 411 484 euros hors taxes au titre de cette convention.

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 4 999 euros hors taxes au titre des souscriptions 2018 et à 8 286 euros hors taxes au titre des souscriptions reçues au 4^{ème} trimestre 2018. 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 2018.

Fait à Courbevoie, le 11 avril 2019

Le Commissaire aux comptes,

MAZARS

ODILE COULAUD



Boulevard Moureaux - Trouville (14)

5

PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 14 MAI 2019

5.2 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directeur Général Unique :

- Décide de modifier, à compter de ce jour, les dispositions statutaires relatives aux catégories d'actions,
- Décide de modifier en conséquence les articles « Article 6 - Capital social initial - actions - décimalisation », « Article 8 - Émissions des actions », « Article 11 - Forme des actions » comme suit :

Ancienne rédaction

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL INITIAL - ACTIONS - DÉCIMALISATION

Le capital initial de la SPPICAV s'élève à la somme de 952.000 d'euros divisé en 952 Actions de mille euros (1 000 €) de catégorie A entièrement libérées et numérotées de 1 à 952. Pour mémoire, aucune Action de catégorie B de mille euros (1 000 €) n'a été souscrite à la création de la Société.

Les Actions pourront faire l'objet de regroupement ou de division par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les Actions pourront être fractionnées, sur décision du Directeur Général Unique, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix-millièmes ou cent-millièmes dénommées fractions d'Actions.

Les dispositions des statuts régissant l'émission et le rachat d'Actions sont applicables aux fractions d'Actions dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle des Actions qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux Actions s'appliquent aux fractions d'Actions sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

Nouvelle rédaction

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL INITIAL - ACTIONS - DÉCIMALISATION

Le capital initial de la SPPICAV s'élève à la somme de 952.000 d'euros divisé en 952 Actions de mille euros (1 000 €) de catégorie A entièrement libérées et numérotées de 1 à 952. Pour mémoire, aucune Action de catégorie B de mille euros (1 000 €) n'a été souscrite à la création de la Société.

Les Actions pourront faire l'objet de regroupement ou de division par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les Actions pourront être fractionnées, sur décision du Directeur Général Unique, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix-millièmes ou cent-millièmes dénommées fractions d'Actions

Les dispositions des statuts régissant l'émission et le rachat d'Actions sont applicables aux fractions d'Actions dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle des Actions qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux Actions s'appliquent aux fractions d'Actions sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

Catégories d'actions :

Les caractéristiques des différentes catégories d'actions et leurs conditions d'accès sont précisées dans le prospectus de la SPPICAV.

Les différentes catégories d'actions pourront :

- Être libellées en devises différentes ;
- Supporter des frais de gestion différents ;
- Supporter des commissions de souscription et de rachat différentes ;
- Avoir une valeur nominale différente ;
- Être assorties d'une couverture systématique de risque, partielle ou totale, définie dans le prospectus. Cette couverture est assurée au moyen d'instruments financiers réduisant au minimum l'impact des opérations de couverture sur les autres catégories de parts de l'OPCI ;
- Être réservées à un ou plusieurs réseaux de commercialisation.

Ancienne rédaction

ARTICLE 8 - ÉMISSIONS DES ACTIONS

Les Actions de la SPPICAV sont réservées aux Investisseurs Autorisés, qui devront justifier de leur qualité lors de la première souscription d'Actions de la SPPICAV.

Le montant minimal de souscription des actions de catégorie A réservées aux Actionnaires Fondateurs et aux personnes physiques membres du Conseil de Surveillance, ainsi que des actions **de catégorie B**, est fixé dans le Prospectus.

Les Actions sont émises à la demande des Actionnaires, dans les conditions et selon les modalités définies dans le Prospectus de la SPPICAV, sur la base de leur Valeur Liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription.

Toutefois, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'obligation d'émettre des Actions pourra, être suspendue sur décision de la Société de Gestion, Directeur Général Unique.

Les Actions émises portent même jouissance que les Actions de même catégorie existantes le jour de l'émission.

La SPPICAV a la possibilité de prévoir un montant minimum de souscription selon les modalités prévues dans le Prospectus.

ARTICLE 11 - FORME DES ACTIONS

Les Actions **de catégorie A et B** revêtiront la forme nominative. Les droits des titulaires seront représentés par une inscription en compte à leur nom chez l'émetteur, et s'ils le souhaitent, chez l'intermédiaire de leur choix.

Nouvelle rédaction

ARTICLE 8 - ÉMISSIONS DES ACTIONS

Les Actions de la SPPICAV sont réservées aux Investisseurs Autorisés, qui devront justifier de leur qualité lors de la première souscription d'Actions de la SPPICAV.

Le montant minimal de souscription des actions de catégorie A réservées aux Actionnaires Fondateurs et aux personnes physiques membres du Conseil de Surveillance, ainsi **que des autres catégories d'actions** est fixé dans le Prospectus.

Les Actions sont émises à la demande des Actionnaires, dans les conditions et selon les modalités définies dans le Prospectus de la SPPICAV, sur la base de leur Valeur Liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription.

Toutefois, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'obligation d'émettre des Actions pourra, être suspendue sur décision de la Société de Gestion, Directeur Général Unique.

Les Actions émises portent même jouissance que les Actions de même catégorie existantes le jour de l'émission.

La SPPICAV a la possibilité de prévoir un montant minimum de souscription selon les modalités prévues dans le Prospectus.

ARTICLE 11 - FORME DES ACTIONS

Les **Actions revêtiront** la forme nominative. Les droits des titulaires seront représentés par une inscription en compte à leur nom chez l'émetteur, et s'ils le souhaitent, chez l'intermédiaire de leur choix.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion, décide de modifier l'article 4 des statuts relatif à l'adresse du siège social afin

d'y faire figurer le nouveau nom de la ville d'Évry devenue Évry Courcouronnes par suite de la fusion des deux villes à compter du 1^{er} janvier 2019 et d'adopter la nouvelle rédaction suivante :

Ancienne rédaction

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 303, square des Champs Élysées, 91026 ÉVRY CEDEX.

Nouvelle rédaction

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 303, Square des Champs-Élysées - Évry Courcouronnes - ÉVRY CEDEX (91026).

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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 SAS

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000042 en date du 10 juillet 2007
Siège social : 303 Square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Site internet : www.sofidy.com - Email : sofidy@sofidy.com
Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01