



OPCI Professionnel investi en murs de commerces



RAPPORT ANNUEL

Exercice
2019



SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

SOMMAIRE

►	PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	5
►	SOFIMMO EN UN COUP D'ŒIL	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	17
1.4	SITUATION D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DE L'ORGANISME	19
1.5	SOUSCRIPTIONS DU QUATRIÈME TRIMESTRE	19
1.6	TABLEAU DES RÉSULTATS SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES	20
1.7	INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉLAIS DE PAIEMENT	20
1.8	INFORMATIONS RELATIVES AUX FRAIS D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE	21
1.9	INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DÉONTOLOGIE	21
1.10	INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES ET AUX DÉPENSES SOMPTUAIRES	21
1.11	INFORMATIONS RELATIVES AUX ORGANES SOCIAUX	21
1.12	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	23
1.13	CONTRÔLE INTERNE	24
1.14	GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS	24
1.15	CONVENTIONS LIBRES ET RÉGLEMENTÉES	25

2.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019		27
2.1	BILAN ACTIF	28
2.2	BILAN PASSIF	29
2.3	COMPTE DE RÉSULTAT	30
2.4	ANNEXE	31

3.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE		41
--	--	-----------

4.

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES		45
4.1	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	46
4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	48

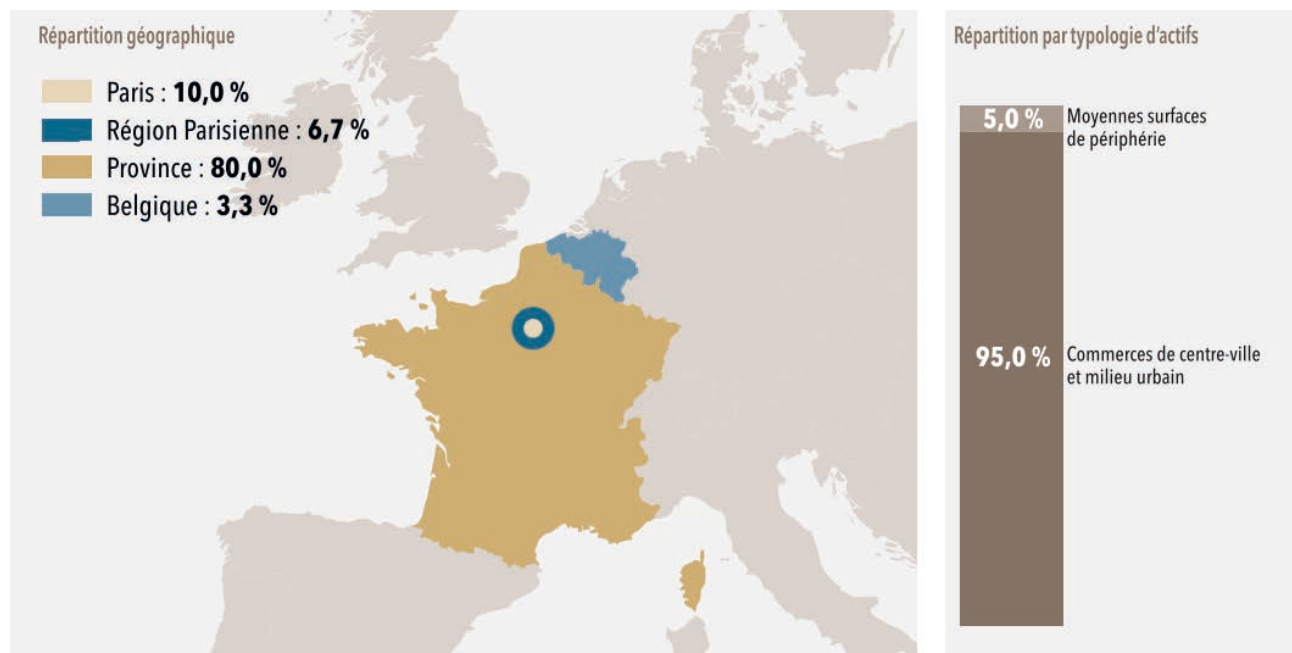
5.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE		49
5.1	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	50

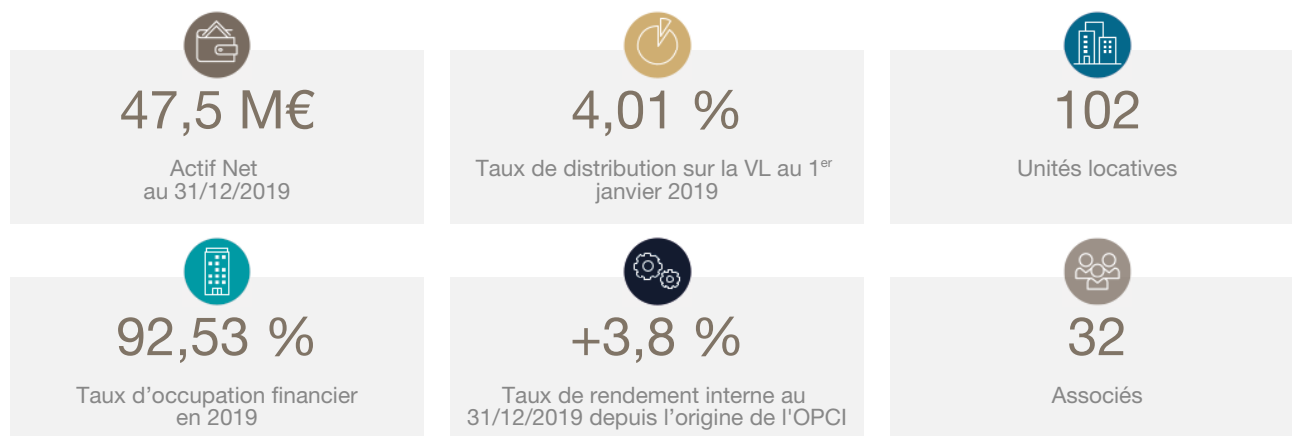
PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

PROFIL	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.
	Visa AMF sur la note d'information : SPI20090001
	Date de création : 16/03/2009
SIÈGE SOCIAL	303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2019	Monsieur Paul HAGER, Président
	Monsieur Philippe LABOURET, Vice-Président
	Monsieur Philip LOEB
SOCIÉTÉ DE GESTION	SOFIDY S.A.S.
	Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)
	Société par Actions Simplifiée au capital de 565 728 €
	303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
	R.C.S. Évry B 338 826 332
COMMISSAIRES AUX COMPTES	Titulaire : MAZARS - Tour EXALTIS, 61, rue Henri Régnauld, 92400 Courbevoie
	Suppléant : Madame Anne VEAUTE - Tour EXALTIS, 61, rue Henri Régnauld, 92400 Courbevoie
DÉPOSITAIRE	BNP Paribas Securities Services - 9 rue du Débarcadère - 93500 Pantin
INFORMATIONS	Monsieur Jean-Marc PETER
	Directeur Général de SOFIDY S.A.S.
	303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
	Tél. : 01.69.87.02.00
	Contact : sofidy@sofidy.com

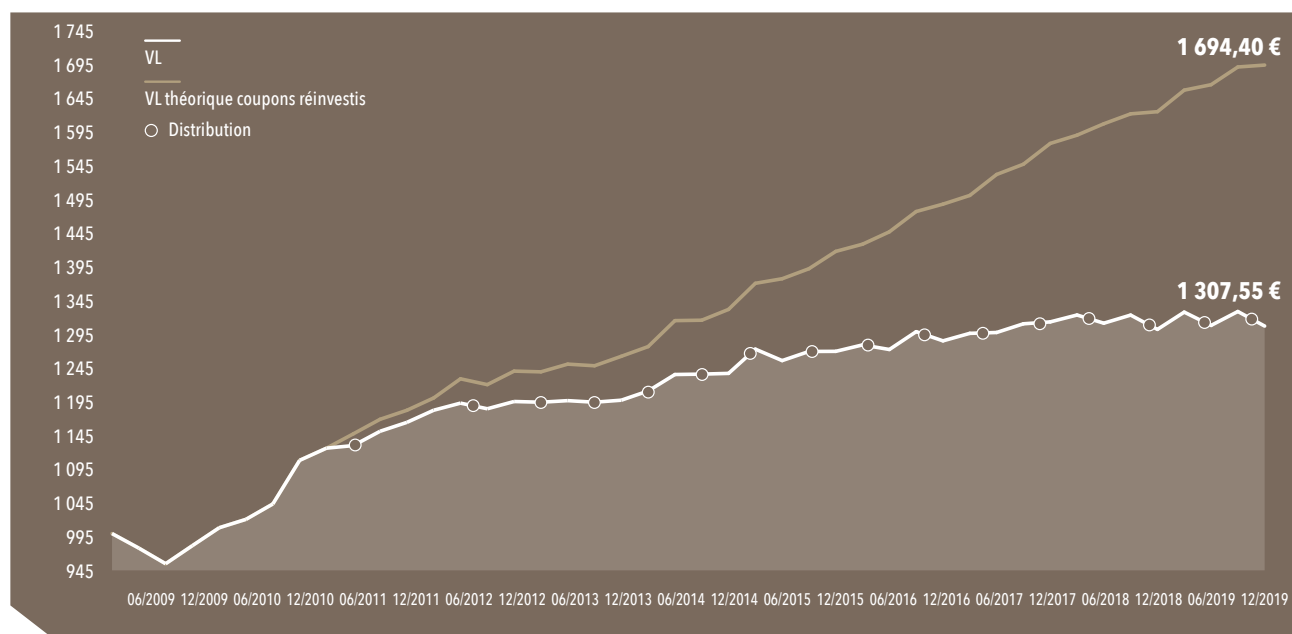
► Composition du patrimoine à fin 2019 (en % des valeurs vénale Hors droits)



► Chiffres clés 2019



► Historique de la valeur liquidative



31.12.2018 31.12.2019

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière	3 348 192 €	3 632 233 €
<i>dont loyers</i>	2 934 718 €	3 177 526 €
Charges de l'activité immobilière	-1 063 235 €	-1 160 168 €
Résultat de l'activité immobilière	2 284 956 €	2 472 065 €
Résultat net (hors cessions d'actifs)	1 584 975 €	1 747 019 €
Résultat sur cessions d'actifs	88 332 €	-46 707 €
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation	1 673 307 €	1 700 312 €
Résultat de l'exercice après comptes de régularisation	1 669 872 €	1 703 456 €

PATRIMOINE

Valeur réévaluée du patrimoine immobilier direct	52 977 000 €	60 653 279 €
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier indirect	475 673 €	500 500 €
Investissements immobiliers directs de l'exercice	7 063 998 €	5 945 193 €
Cessions immobilières de l'exercice	0 €	600 000 €
Valeur du portefeuille de titres financiers	4 432 432 €	5 495 807 €
Dettes bancaires	14 998 190 €	16 452 561 €
Actif Net	45 181 337 €	47 466 626 €
Surface du patrimoine (en m²)	19 232 m²	19 616 m²
Nombre d'unités locatives	91	102
Taux d'occupation financier annuel moyen ⁽¹⁾	93,91 %	92,53 %

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Nombre de parts "A"	1 848,00530	1 847,00530
Nombre de parts "B"	32 836,71117	34 454,93654
Nombre total de parts en circulation	34 684,71647	36 301,94184
Nombre d'associés ⁽²⁾	26	32
Valeur liquidative	1 302,62959 €	1 307,55061 €
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'ASPIIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance.

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

⁽³⁾ dividende au titre de l'année N, y compris les acomptes versés. Pour 2019, 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	+4,0 %	+4,0 %
Variation de la valeur liquidative sur l'exercice	-0,8 %	+ 0,4 %
Variation de la valeur liquidative depuis l'origine ⁽⁴⁾	+30,3 %	+ 30,8 %

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

TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽⁵⁾

TRI sur 5 ans	+2,4 %	+3,6 %
TRI depuis l'origine	+3,7 %	+3,8 %

⁽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 de Brest - Lyon (2^{ème})

1

RAPPORT DE GESTION

1.1	OBJECTIF DE GESTION ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT	10	1.9	INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DÉONTOLOGIE	21
1.2	RAPPORT DE GESTION SUR LA PÉRIODE ÉCOULÉE ET À VENIR	11	1.10	INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES ET AUX DÉPENSES SOMPTUAIRES	21
1.3	HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES ET DES DIVIDENDES	17	1.11	INFORMATIONS RELATIVES AUX ORGANES SOCIAUX	21
1.4	SITUATION D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DE L'ORGANISME	19	1.12	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	23
1.5	SOUSCRIPTIONS DU QUATRIÈME TRIMESTRE	19	1.13	CONTRÔLE INTERNE	24
1.6	TABLEAU DES RÉSULTATS SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES	20	1.14	GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS	24
1.7	INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉLAIS DE PAIEMENT	20	1.15	CONVENTIONS LIBRES ET RÉGLEMENTÉES	25
1.8	INFORMATIONS RELATIVES AUX FRAIS D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE	21			

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.

1.2 RAPPORT DE GESTION SUR LA PÉRIODE ÉCOULÉE ET À VENIR

► 1.2.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

En zone euro, l'année 2019 a été marquée par la poursuite du ralentissement de la croissance économique entamée en 2018 dans un contexte d'incertitudes accrues liées aux négociations commerciales entre la Chine et les États-Unis et au Brexit. La croissance du PIB en zone euro s'est ainsi établi à 1,2 %, après 1,8 % en 2018 et 2,4 % en 2017 (source Eurostat) avec des disparités selon les pays. Le ralentissement a été notamment particulièrement marqué en Allemagne avec une croissance limitée à 0,6 % en 2019 (contre 1,5 % en 2018 - source Destatis).

En France, la croissance du PIB s'établit à 1,2 %, après 1,7 % en 2018 (source INSEE), ce léger ralentissement masque néanmoins une forte contribution de la demande intérieure avec une progression de la consommation des ménages (1,2 % contre 0,9 % en 2018) et de l'investissement des entreprises (4,2 % contre 3,9 % en 2018) contrebalancée par une contribution négative du commerce extérieur (-0,2 % contre +0,7 % en 2018).

La consommation des ménages en France pourrait continuer à bénéficier en 2020 d'un regain du pouvoir d'achat dans le sillage de la progression de l'emploi, de l'allègement de la fiscalité (suppression des cotisations salariales, diminution de la taxe d'habitation) et de l'inflation contenue. Toutefois, à l'heure où nous écrivons ces lignes, les perspectives pour l'année 2020 restent très incertaines au regard des conséquences de l'épidémie de Coronavirus sur l'économie mondiale et européenne.

Note positive, le taux de chômage en France a sensiblement diminué à 8,1 % de la population active fin 2019 (source INSEE), son plus bas niveau depuis fin 2008. Le rythme des créations d'emplois progresse en 2019 pour atteindre +210 000 créations nettes d'emplois salariés du secteur privé en 2019 (source INSEE), contre +163 000 en 2018.

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2019

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises en Europe est resté très dynamique en 2019 avec un volume de transactions de plus de 281 milliards d'euros engagés (source BNP Paribas Real Estate), en hausse de +2,6 % par rapport à 2018 malgré un repli du volume d'investissement au Royaume-Uni de près de 18 %. L'Allemagne arrive en tête des volumes d'investissement avec plus de 73 milliards d'euros investis en 2019, soit une hausse de +19 % par rapport à l'an passé.

La France arrive en deuxième position avec près de 41,5 milliards d'euros (source BNP Paribas Real Estate) investis sur l'ensemble de l'année toutes typologies d'actifs confondues, en hausse par rapport à 2018 (+19 %). Ce volume a notamment été porté par la concrétisation d'opérations de taille importante, les opérations de plus de 200 millions d'euros représentent ainsi 40,1 % du volume investi.

COMMERCES

Avec près de 6,2 milliards d'euros d'investissements en 2019, en hausse de +14 % par rapport à l'année précédente et +18 % par rapport à la moyenne décennale, le marché des commerces enregistre une belle année 2019. Cette année vient confirmer la bonne dynamique du commerce de centre-ville, près de la moitié des volumes concernant ainsi des commerces de pied d'immeuble en centre-ville. Pour autant, les volumes investis en commerces de périphérie et en centre-commerciaux restent soutenus (3,2 milliards d'euros) avec notamment plusieurs opérations de taille importante (comme la vente du centre commercial Italie 2 pour 433 millions d'euros). Les transactions supérieures à 100 millions d'euros représentent 55 % du total des volumes investis.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* à Paris se sont comprimés jusqu'à 2,5 % pour les meilleurs emplacements, et restent stable entre 4,0 % et 4,5 % respectivement pour les centres commerciaux *prime* et les meilleurs *retail park prime* en France.

La croissance du e-commerce s'est poursuivie en 2019 à un rythme toutefois moindre qu'en 2018, la hausse de la fréquentation étant partiellement compensée par une baisse du panier moyen. Ce développement, qui représente un challenge pour le commerce physique traditionnel, s'accompagne cependant d'une demande accrue de surfaces logistiques sous la forme d'entrepôts et de plateformes de grandes tailles, mais également d'une nouvelle forme de logistique urbaine, dite du « dernier kilomètre », représentant une réelle opportunité pour les actifs de centre-ville bénéficiant d'une bonne qualité d'emplacement et d'agencements adéquats.

► 1.2.2 Gestion de la poche immobilière

INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES

La SPPICAV SOFIMMO a poursuivi en 2019 un programme d'investissements en actifs commerciaux de centres-villes (« pieds d'immeubles ») à travers treize acquisitions pour un prix de revient total de 5,9 M€ procurant une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,7 % :

- trois actifs situés 26 et 32 rue Montgallet à Paris (12^{ème}) entre le Parc de Bercy et la Place de la Nation, pour un prix de revient global de 1 031 K€. Les actifs sont loués à des activités d'informatique et de téléphonie ;
- trois actifs situés 67 et 69 rue des Granges à Besançon (25) au cœur du centre-ville commercial, pour un prix de revient global de 636 K€. Les actifs sont loués à deux activités de prêt-à-porter et une activité de cadeaux/souvenirs ;
- un actif situé 14 rue de l'Argenterie à Montpellier (34), au cœur du centre-ville à proximité de la Place de la Comédie pour un prix de revient de 1 294 K€. L'actif est loué à une activité de prêt-à-porter ;
- un actif de centre-ville situé 51 avenue Maréchal de Saxe à Lyon (69), à proximité de l'angle avec le cours Lafayette, entre la Presqu'île et le quartier de la Part Dieu pour un prix de revient de 807 K€. L'actif est loué à une mutuelle ;
- un portefeuille de cinq actifs situés au cœur du quartier d'affaire Confluence dans la partie sud de la presqu'île de Lyon pour un prix de revient de 2,2 M€. Les actifs sont loués à des activités de restauration et à une pharmacie.

Par ailleurs, SOFIMMO a procédé à la vente de l'actif situé à Maasmechelen en Belgique le 31 octobre 2019 à un prix net vendeur de 600 K€, dégageant une moins-value de 376 K€. La vente de cet actif acquis en portefeuille permet ainsi à l'OPPCI de céder un bien dans un secteur commercial qui s'est dégradé et ne répondant plus aux critères d'investissements. L'actif a été cédé au locataire occupant le local depuis le 8 mai 2018 dans le cadre d'une convention d'occupation précaire (signée concomitamment à la promesse de vente) avec une redevance annuelle de 40 K€.



Rue du Sec Arembault - Lille (59)
« Eklà Distribution » et « Avenir »

1.2.3 État du patrimoine immobilier

DÉTAIL DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 – 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 31/12/19 (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	Libre	126	15/12/09	105 263 €	114 678 €	90 000 €
VOURLES	69390	place Antoine Duclaux	Distribution Casino	138	15/12/09	192 550 €	208 067 €	180 000 €
SAINT RAPHAEL	83700	73-77 rue Allongue	Libre	198	15/12/09	264 027 €	284 221 €	360 000 €
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 €	550 000 €
BELLEY	01300	90 Grande Rue	Bilici (Casino) Appartement	119 111	15/12/09	218 867 €	236 456 €	145 000 €
BOULOC	31620	La Promenade	Libre	172	15/12/09	112 433 €	122 432 €	70 000 €
MACAU	33460	6 place Carnot	Libre	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 €	1 020 000 €
MELUN	77000	16 rue Saint Aspais	Pharmacie Caudrelrier	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 €	840 000 €
BIARRITZ	64200	4 avenue de l'Impératrice	Sandro France	154	05/03/12	1 083 333 €	1 088 079 €	1 360 000 €
MORTSEL-ANTWERPEN (Belgique)	2640	Statielei, 17	Tui Belgium Retail	130	16/05/12	630 000 €	712 513 €	435 000 €
MARSEILLE	13001	33 rue des Trois Mages	Ovrac	111	26/07/12	185 000 €	207 684 €	200 000 €
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 €	625 000 €
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) Libre	62 62	28/02/13 28/02/13	580 000 €	620 653 €	480 000 €
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 €	1 100 000 €
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	Libre	58	18/10/13	340 000 €	377 961 €	270 000 €
MARSEILLE	13006	4 rue des Trois Frères Barthélémy	SARL Submatt (Subway)	115	26/08/14	240 000 €	274 026 €	200 000 €
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 €	2 440 000 €
SAINT-OMER	62500	24-26 rue de Dunkerque	Sephora	392	25/11/14	1 200 000 €	1 284 142 €	1 280 000 €
PARIS	75012	4 rue de Lyon	Monop'	469	25/11/14	2 100 000 €	2 257 442 €	2 525 000 €
CAVALAIRE-SUR-MER	83240	15 Rue du Port	Libre	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 €	425 000 €
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 €	390 000 €
CHARENTON-LE-PONT	94220	1 bis rue du Général Leclerc	Babise Distribution (Franprix)	400	16/12/14	930 000 €	996 700 €	985 000 €
RENNES	35000	17 rue de Penhôt	Poutinebros	60	30/01/15	240 000 €	268 948 €	250 000 €
RENNES	35000	8 rue de la Visitation	KR1	53	30/01/15	290 000 €	324 979 €	315 000 €
RENNES	35000	10 galeries du Théâtre	Libre	103	30/01/15	370 000 €	414 628 €	330 000 €
MONTIGNY-LE-BTX	78180	2 place Etienne Marcel	Les Trois Frères	136	30/06/15	560 000 €	642 460 €	600 000 €
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 €	200 000 €
LYON	69001	8 rue Lanterne	SARL Work in Progress	153	10/07/15	265 854 €	297 134 €	335 000 €

RAPPORT DE GESTION

RAPPORT DE GESTION SUR LA PÉRIODE ÉCOULÉE ET À VENIR

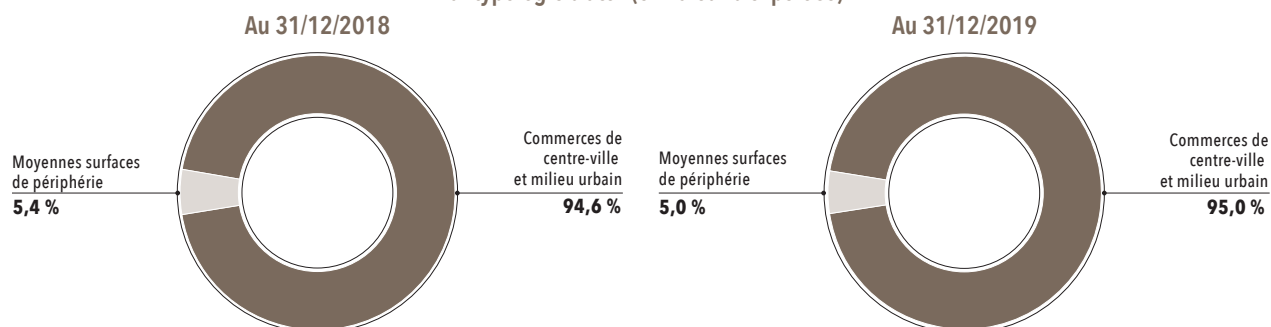
Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits (en €)	Prix de revient droits et frais inclus (en €)	Valorisation hors droit au 31/12/19 (en €)
AVIGNON	84000	Boulevard Limbert-Route de Lyon	Libre	182	11/09/15	675 000 €	743 811 €	595 000 €
PAU	64000	9 rue Serviez	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 €	1 062 818 €	1 015 000 €
PARIS	75001	56 rue de Richelieu	Noyane	43	06/04/16	670 000 €	721 738 €	765 000 €
PARIS	75017	15, 15bis et 15ter bd G. Saint-Cyr	Neubauer Distributeur Infiniti	165	07/04/16	1 130 000 €	1 216 596 €	1 290 000 €
VALENCIENNES	59300	5-7 place d'Armes	Libre	231	28/04/16	830 000 €	935 437 €	825 000 €
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 €	605 000 €
POISSY	78300	27-29 rue du Général de Gaulle-rue Jean-Claude Mary	Batignolle	112	23/05/17	610 000 €	656 926 €	660 000 €
LYON	69007	4 Cours Gambetta-3 rue Basse-Combalot	Baba Gambetta	106	21/06/17	405 000 €	438 120 €	430 000 €
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 €	548 866 €	320 000 €
NIMES	30000	10 rue de l'Aspic	Sas France ARNO BOCAGE	94	07/07/17	424 626 €	471 898 €	425 000 €
NIMES	30000	14 rue de l'Aspic	Pylones	77	07/07/17	374 943 €	416 810 €	390 000 €
POITIERS	86000	19 rue des Cordeliers	Havane	85	07/07/17	180 697 €	201 623 €	180 000 €
TOULOUSE	31000	2 rue du Fourbastard	Mag 3	73	07/07/17	950 000 €	1 055 391 €	970 000 €
MARSEILLE	13006	19-21 rue Montgrand	BG Optik	44	18/07/17	240 000 €	272 564 €	300 000 €
NANTES	44000	24 rue du Calvaire	Phildar	78	18/07/17	360 000 €	386 546 €	360 000 €
LILLE	59000	38 rue Lepelletier	Oyyo	41	20/07/17	640 000 €	704 721 €	650 000 €
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 €	1 235 000 €
LILLE	59000	1-3-5 rue du Sec Arembault	Ekla Distribution Avenir	59 71	20/07/17	2 088 000 €	2 293 318 €	2 435 000 €
LILLE	59000	106 rue de Paris	Libre	105	20/07/17	400 000 €	441 425 €	360 000 €
LILLE	59000	40 rue de la Monnaie	J.F. Burger	119	01/09/17	1 050 000 €	1 156 829 €	1 100 000 €
LYON	69006	27 rue de Sèze	Sun 16	117	23/10/17	350 000 €	394 100 €	370 000 €
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 €	1 180 000 €
LYON	69006	10 Cours Vitton	SAS BAGG	83	07/05/18	350 000 €	394 225 €	390 000 €
AMIENS	80000	4 à 20 place Alphonse Fiquet	Boulangier	315	26/06/18	1 580 000 €	1 770 600 €	1 680 000 €
BOURGOIN-JALLIEU	38300	14 rue de la Libération	Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes	165	16/07/18	370 000 €	431 020 €	390 000 €
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 €	690 000 €
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 €	265 000 €
PARIS	75012	26 rue Montgallet	XXL INFO PC Config	26 49	23/01/2019	533 814 €	608 137 €	535 000 €
PARIS	75012	32 rue Montgallet	7MOBILE	47	23/01/2019	371 186 €	422 866 €	400 000 €
BESANCON	59290	69 rue des Granges	Fausti ISE Créations Ginger	55 100 84	30/04/2019	550 000 €	635 865 €	580 000 €
MONTPELLIER	34000	14 rue de l'argenterie	Sessun	185	18/06/2019	1 150 000 €	1 295 365 €	1 160 000 €
LYON	69003	51 avenue du Maréchal de Saxe-30 Cours Lafayette	Mutuelle Interiale	106	09/07/2019	710 000 €	807 060 €	710 000 €
LYON	69002	4 rue Casimir Périer	Confluence Sushi Pharmacie Genton Loubat	39 190	27/11/2019	670 000 €	754 670 €	690 000 €
LYON	69002	5-7 quai Antoine Riboud	Gelules Mon Resto Bio Art Krêpe	84 109 121	27/11/2019	1 260 000 €	1 421 230 €	1 260 000 €
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER DIRECT				19 616		55 209 909 €	60 674 344 €	57 485 000 €

DÉTAIL DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 – TITRES DE PARTICIPATION

Valeur	Prix de revient droits et frais inclus (€)	Valorisation hors droit au 31/12/19 (€)
SCPI Foncia Pierre Rendement	500 500 €	480 480 €
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER INDIRECT	500 500 €	480 480 €

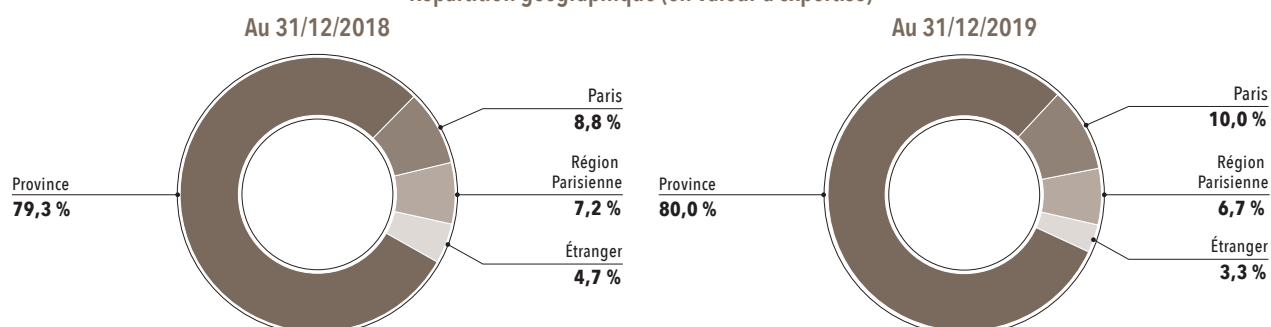
RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DIRECT AU 31 DÉCEMBRE

Par typologie d'actif (en valeur d'expertise)



RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DIRECT AU 31 DÉCEMBRE

Répartition géographique (en valeur d'expertise)

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 semestriel (1 expertise avec visite et 1 actualisation) en utilisant les méthodes par le rendement et par comparaison.

À périmètre constant, la valorisation du portefeuille d'actifs immobiliers directs ressort en légère baisse (-0,4 %) par rapport à la clôture de l'exercice précédent. Cette baisse s'explique principalement par la vacance à venir constatée par l'expert sur les actifs à Besançon (25) et Wasquehal (59) (reloué à la date de rédaction), dont la commercialisation fait l'objet d'une attention particulière de la Société de Gestion. Avec les investissements de l'exercice, la valeur globale du patrimoine immobilier direct progresse de +9,7 %.

À fin 2019, le taux de rendement moyen induit par les expertises (droits inclus) ressort à 5,20 % pour l'ensemble du patrimoine contre 5,43 % au 31 décembre 2018.

ACTIONS DE GESTIONTaux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen s'établit à 92,53 % en 2019 contre 93,91 % en 2018.

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 :

- la relocation d'un commerce situé rue Lepelletier à Lille (59) pour un loyer annuel de 42,0 K€ contre 36,4 € précédemment, soit une hausse de 15,5 % ;
- la relocation d'un commerce situé cours Vitton à Lyon (69) pour un loyer annuel de 25,0 K€ contre 28,0 € précédemment ;
- la relocation d'un commerce situé rue du port à Cavalaire-sur-Mer (83) pour un loyer annuel de 12,0 K€ contre 14,4 € précédemment ;
- le renouvellement du bail du locataire occupant le 9 rue Serviez à Pau (64), à un niveau de loyer équivalent de 27 K€ ;

- le renouvellement du bail du locataire occupant le 21 rue Danton à Lyon (69), à un niveau de loyer équivalent de 13 K€ ;
- le renouvellement du bail du locataire occupant le 24 rue Dunkerque à Saint-Omer (62), à un loyer de 51 K€ contre 80 K€ auparavant dans un contexte de valeurs de marché orientées à la baisse dans ce secteur.

Travaux gros entretien

Le montant des travaux effectués ou engagés en 2019 au titre des grosses réparations s'est élevé à 177 329 € et a principalement concerné :

- les travaux de ravalement de l'actif Place Guynemer à Antibes (06) pour 27 942 € ;
- les travaux de remise en l'état de l'actif de la Galerie du Théâtre à Rennes (35) pour 28 858 € ;
- les travaux de remise en l'état de l'actif de la rue du Port à Cavalaire-sur-Mer (83) pour 22 967 €.

1.2.4 Gestion de la poche financière

Depuis le 28 avril 2015 la poche financière est intégralement investie dans le FCP SOFIDY Sélection 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 (€)	+ / - valeur latente (€)	+ / - valeur 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 %
28/11/2019 ⁽⁴⁾			+ 482 814 €	
31/12/2019	5 495 807 €	+ 91 393 €		+ 23,99 %

(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).

(4) Pour information, un aller/retour a été effectué sur l'OPCVM SOFIDY Sélection 1 en date du 28 novembre 2019, afin de constater en résultat les plus-values qui étaient jusque-là latentes.

La performance de la poche financière depuis le début de l'exercice est de + 23,99 % au 31 décembre 2019.

1.2.5 Autres faits marquants de l'exercice écoulé

Néant.

1.2.6 Perspectives

En 2020, 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 et du coût de sa dette seront au centre de la stratégie d'optimisation des résultats de SOFIMMO.

Toutefois, à l'heure où nous écrivons ces lignes, les perspectives pour l'année 2020 restent très incertaines au regard des conséquences de l'épidémie de Coronavirus sur l'économie mondiale et européenne en général ainsi que sur l'activité de SOFIMMO en particulier. Ce point est repris plus en détail dans la partie 1.2.7



Rue des Granges - Besançon (59)
« Sud Express »



Rue Montgrand - Marseille (13)
« BG Optik »

► 1.2.7 Événements post clôture

Votre OPCI bénéficie d'une forte granularité de son patrimoine (près de 102 unités locatives) et d'une bonne mutualisation du risque locatif (diversification géographique, par nombre de locataires, par secteur d'activité...). SOFIMMO entame l'année 2020 avec une trésorerie disponible de près de 2 M€ et un taux d'endettement limité à 29 %. SOFIMMO est ainsi bien positionné pour faire face aux chocs conjoncturels et notamment aux incertitudes actuelles liées à la pandémie de COVID-19, à l'heure encore difficiles à évaluer précisément.

Néanmoins, la Société de Gestion a pris les dispositions nécessaires pour assurer pleinement la gestion opérationnelle et prendre toutes les mesures de soutien de la performance des fonds immobiliers dont votre OPCI SOFIMMO.

1.3 HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES ET DES DIVIDENDES

	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Nombre de parts "A" en circulation	1 919,12	1 919,12	1 919,12	2 273,92	1 848,01	1 847,01
Nombre de parts "B" en circulation	16 231,47	17 108,84	24 405,85	28 653,20	32 836,71	34 454,94
Nombre total de parts en circulation	18 150,58	19 027,95	26 324,96	30 927,11	34 684,72	36 301,94
Valeur liquidative (en €)	1 237,42 €	1 270,09 €	1 285,64 €	1 313,74 €	1 302,63 €	1 307,55 €
Actif net (en €)	22 459 947 €	24 167 157 €	33 844 508 €	40 630 051 €	45 181 338 €	47 466 626 €
Dividende par part	40,00 €	50,00 €	52,50 €	52,50 €	52,50 €	52,50 € ⁽¹⁾
Variation de la valeur liquidative en % depuis le début d'exercice	+3,3 %	+2,6 %	+1,2 %	+2,2 %	- 0,8 %	+0,4 %
Variation de la valeur liquidative en % depuis l'origine	+23,7 %	+27,0 %	+28,6 %	+31,4 %	+30,3 %	+30,8 %

(1) proposé à la prochaine Assemblée Générale et incluant un acompte de 25,00 € par parts déjà versé en novembre 2019)

► 1.3.1 Évolution de la valeur liquidative

La valeur liquidative s'établit à 1 307,55 € au 31 décembre 2019 contre 1 302,63 € au 31 décembre 2018 soit une progression de + 0,4 % sur l'exercice écoulé et une hausse de +30,8 % depuis la création du fonds.

Pour les associés porteurs de parts B, la progression de la valeur liquidative, depuis la création de la part, est de +25,3 % au 31 décembre 2019.

► 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⁾	273 053,68 €	85 %	232 095,63 €	1 922 141,18 €	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	273 053,68 €	85 %	232 095,63 €	1 922 141,18 €	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 (14 novembre 2019)

La société proposera à la prochaine Assemblée Générale la distribution du solde du dividende relatif à l'exercice 2019 à hauteur de 27,50 € par part, soit un montant maximum de 1 014 592,63 €. Après prise en compte de l'acompte de 25,00 € par part (soit 907 548,55 € au total) versé le 14 novembre 2019, 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 1 922 141,18 €, dépassant les obligations de distribution minimum présentées ci-dessus.

Cette distribution proposée de 52,50 € par part au titre de l'exercice 2019 est stable par rapport à celle de l'exercice précédent (52,50 €).

MONTANT DES DIVIDENDES AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Exercice	2018	2017	2016
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	27,50 € / part
DIVIDENDE TOTAL	52,50 € / part	52,50 € / part	52,50 € / part



Boulevard Moureaux - Trouville (14)
« La Guinguette »

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 28,6 % au 31 décembre 2019 contre 28,3 % au 31 décembre 2018. En 2019, les investissements ont été partiellement financés par des emprunts bancaires à taux fixe pour un montant global de 3,1 M€, avec des taux d'intérêts compris entre 1,10 % et 1,73 %, et des durées de 10 ans ou 15 ans.

Au 31 décembre 2019, la dette bancaire s'élève à 16 452 561 € (hors intérêts courus non échus) dont 92,8 % à taux fixe et 7,2 % à taux variable. Le coût moyen de la dette sur l'exercice diminue à 2,25 % (2,37 % 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 5 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 2019 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,3 et 1,3.

► 1.4.2 Liquidité de l'organisme

COLLECTE NETTE AU COURS DE L'EXERCICE :

La collecte brute au cours de l'exercice 2019 s'élève à 1 796 714 €, et la collecte nette des retraits est de 1 202 607 €.

Pour rappel 453 parts B et une part A ont été retirées au 1^{er} juillet 2019 sur la base de la valeur liquidative au 30 juin 2019.

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

Au 31 décembre 2019, les 36 301,94184 parts constituant le capital de la SPPICAV sont réparties entre trente-deux associés parmi lesquels figurent quatre associés fondateurs porteurs de parts A, et vingt-huit associés porteurs de parts B.

Deux porteurs détiennent plus de 10 % du capital au 31 décembre 2019, leur pourcentage de détention s'élevant respectivement à 31,1 % et 20,1 %. Ces pourcentages sont réduits à 30,8 % et 19,9 % au 1^{er} janvier 2020 compte tenu des souscriptions du 4^{ème} trimestre 2019 (Cf. infra).

Instruments financiers à caractère liquide :

Au 31 décembre 2019, les liquidités de la SPPICAV se décomposent ainsi :

Compte à terme :	-
Certificats de dépôt :	800 074 €
Disponibilités en banque :	929 717 €
LIQUIDITÉS TOTALES :	1 729 791 €

Ces liquidités représentent 2,7 % ⁽²⁾ du total des actifs de la SPPICAV au 31 décembre 2019.

1.5 SOUSCRIPTIONS DU QUATRIÈME TRIMESTRE

Au quatrième trimestre 2019, les souscriptions reçues se sont élevées à 452 K€ et ont donné lieu à la création de 327,76660 parts B au 1^{er} janvier 2020, sur la base de la valeur liquidative établie au 31 décembre 2019.

(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 2019

1.6 TABLEAU DES RÉSULTATS SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES

En Euros	2015	2016	2017	2018	2019
1 - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
Actif Net	24 167 157 €	33 844 508 €	40 630 051 €	45 181 338 €	47 466 626 €
dont Actif Net parts A	2 374 757 €	2 467 297 €	2 987 326 €	2 407 266 €	2 415 053 €
dont Actif Net parts B	20 085 190 €	31 377 211 €	37 642 725 €	42 774 072 €	45 051 573 €
Nombre de parts en circulation	19 027,95253	26 324,96441	30 927,11186	34 684,71647	36 301,94184
dont nombre de parts A	1 919,11503	1 919,11503	2 273,91648	1 848,00530	1 847,00530
dont nombre de parts B	16 231,46501	24 405,84938	28 653,19538	32 836,71117	34 454,93654
2 - OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires hors taxe	2 069 660 €	2 379 124 €	2 737 604 €	3 348 192 €	3 632 233 €
Résultat net (avant cessions d'actifs)	922 725 €	1 282 209 €	1 417 464 €	1 584 975 €	1 747 019 €
Résultat sur cessions d'actifs	501 215 €	- €	1 026 149 €	88 332 €	-46 707 €
Résultat avant comptes de régularisation	1 423 940 €	1 282 209 €	2 443 613 €	1 673 307 €	1 700 312 €
Comptes de régularisation	13 824 €	- €	85 122 €	-3 434 €	3 144 €
Résultat de l'exercice	1 437 764 €	1 282 209 €	2 528 735 €	1 669 872 €	1 703 456 €
3 - RÉSULTAT PAR PART					
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	75,56 €	48,71 €	81,76 €	48,14 €	46,99 €
Dividende versé à chaque part ⁽²⁾	50,00 €	52,50 €	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 2019, ce dividende indiqué est sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale et inclut un acompte de 25 € par part versé le 14 novembre 2019 aux parts existantes à cette date.

En 2019, le chiffre d'affaires progresse de 8 % sur un an grâce à l'effet plein des investissements 2018 et aux investissements de 2019. 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 10,2 %. De plus, la réalisation des plus-values qui étaient

jusqu'ici latentes sur la poche financière investie dans l'OPCVM SOFIDY Sélection 1 permet de compenser la moins-value suite à la vente de l'actif à Maasmechelen et au résultat de l'exercice de progresser de près de 1,6 % (avant compte de régularisation).

1.7 INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2019 des soldes des dettes fournisseurs et des créances clients par date d'échéance.

FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-4, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	15					14
Montant total des factures concernées (TTC)	23 525	11 614	731	398	18 255	30 998
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	3,00 %	1,48 %	0,09 %	0,05 %	2,33 %	3,95 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 30 jours						

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-4, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	0	0				388
Montant total des factures concernées (TTC)	0	18 966	29 640	20 712	560 678	629 996
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,46 %	0,72 %	0,50 %	13,55 %	15,23 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 0 jours						

1.8 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 :

	2018			2019		
	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	239 405 €	0,5 %	0,4 %	426 950 €	0,9 %	0,6 %

1.9 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 OPCI » mis en avant conjointement par l'ASPIM et l'AFG.

1.10 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.

1.11 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.

► 1.11.1 Membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- Monsieur Paul HAGER - Président
- Monsieur Philippe LABOURET - Vice-Président
- Monsieur Philip LOEB

► 1.11.2 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.

► 1.11.3 Commissaires aux comptes

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

MAZARS
Représenté par Madame Claire GUEYDAN
 Tour EXALTIS
 61, rue Henri Régnauld
 92400 COURBEVOIE

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

Madame Anne VEAUTE
 Tour EXALTIS
 61, rue Henri Régnauld
 92400 COURBEVOIE

► 1.11.4 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.

► 1.11.5 Dépositaire

Le dépositaire de la SPICAV 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.

► 1.11.6 Déléгатaire de gestion comptable

La gestion comptable de la SPICAV 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 Général De Gaulle - Poissy (78)
 « Brasserie Le Batignolle »

1.12 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À 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, abondement).

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). A ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés du Personnel identifié au sens des directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques,...) soit 20 équivalents temps plein en 2019.

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 12 543 767 € pour l'exercice 2019 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 149,2 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 64,8 % et de rémunérations variables à hauteur de 35,2 %. Le montant des rémunérations brutes fixes et variables du Personnel identifié au sens des directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 4 184 470,15 €.



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



Rue du Calvaire - Nantes (44)
« Philidor »

1.13 CONTRÔLE INTERNE

OBJECTIFS

Le contrôle interne consiste en un dispositif qui vise à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des principaux objectifs suivants :

- prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de l'OPCI,
- s'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes,

assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

En tant qu'OPCI, SOFIMMO entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) au sens de la directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM ». En tant que Société de Gestion de FIA au sens de cette même directive, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et est également soumise à son contrôle.

La charte déontologique SOFIDY est annexée au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans cette charte.

Le dispositif de contrôle interne de l'OPCI s'inscrit dans le cadre général du dispositif de contrôle interne de la Société de Gestion.

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts liés à l'affectation des actifs immobiliers aux fonds gérés par SOFIDY, la Société de Gestion a établi une grille de gestion de ces conflits, présentée à votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y répondre.

DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'un ensemble de procédures écrites figurant notamment dans le « Livre des procédures et du contrôle interne »,
- d'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données,
- de services régulièrement formés et informés de la réglementation en vigueur et des procédures internes applicables,
- d'un RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) qui a notamment pour mission de décliner un plan de contrôle interne qui permet une revue régulière des risques,
- d'un responsable de la gestion des risques.

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de l'OPCI : la collecte d'épargne, les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, la séparation des tâches, les conditions de recrutement de la Société de Gestion, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions.

Le système d'information est constitué d'un outil majoritairement intégré et régulièrement contrôlé. Les anomalies éventuelles rapportées par les services sont analysées. Les restitutions et comptes-rendus font régulièrement l'objet de contrôle de fiabilité et de cohérence. L'intégrité et la sécurité des données sont assurées par un double système de sauvegarde interne et externe.

Concernant les informations comptables et financières de l'OPCI, les procédures de contrôle interne des services comptables intègrent notamment la production de prévisions trimestrielles, l'analyse des écarts entre les comptes trimestriels et les prévisions, la mise en œuvre de contrôle de 1^{er} et 2nd degrés et la permanence de la piste d'audit.

1.14 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.

1.15 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 annuelle
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.

Au titre de cette mission, SOFIMMO a constaté en 2019 une charge de 513 611,78 € 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 souscription non-acquise
Parts A	0 % maximum de l'actif net
Parts B	3 % maximum de l'actif net
Parts R	4 % maximum de l'actif net
Parts I	2 % maximum de l'actif net

Cette commission s'est élevée à 11 432 € HT au titre des souscriptions 2019 dont 1 905 € HT au titre des souscriptions reçues au 4^{ème} trimestre 2019. 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 2019.

1

2

3

4

5



Rue de Lyon - Paris (12^{ème})

2

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2019

2.1	BILAN ACTIF	28	2.3	COMPTE DE RÉSULTAT	30
2.2	BILAN PASSIF	29	2.4	ANNEXE	31

2.1 BILAN ACTIF

En Euros	31/12/2018	31/12/2019
ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER	53 452 673	57 965 480
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	52 977 000	57 485 000
Parts des sociétés de personnes	475 673	480 480
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	5 248 332	6 314 285
Dépôts	815 900	818 478
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	4 432 432	5 495 807
OPÉRATIONS TEMPORAIRES SUR TITRES		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments financiers		
CRÉANCES LOCATAIRES	216 552	603 982
AUTRES CRÉANCES	95 394	482 476
DÉPÔTS À VUE	4 087 356	929 717
TOTAL ACTIF	63 100 307	66 295 940

2.2 BILAN PASSIF

En Euros	31/12/2018	31/12/2019
CAPITAUX PROPRES	45 181 337	47 466 626
Capital	37 740 876	40 124 825
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	6 637 707	6 545 894
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	1 669 872	1 703 456
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾	-867 118	-907 549
PROVISIONS	121 701	103 921
Instruments financiers		
Opérations de cession		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
DETTES	17 797 269	18 725 393
Dettes envers les établissements de crédit	15 047 470	16 500 301
Dettes financières diverses		
Dépôts de garantie reçus	425 508	518 124
Autres dettes d'exploitation	2 324 291	1 706 968
COMPTES FINANCIERS / CONCOURS BANCAIRES COURANTS		
TOTAL PASSIF	63 100 307	66 295 940

(1) y compris compte de régularisation

2.3 COMPTE DE RÉSULTAT

En Euros	31/12/2018	31/12/2019
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	3 323 965	3 589 968
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	24 222	24 222
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	4	18 043
TOTAL I	3 348 192	3 632 233
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-471 093	-643 771
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0	0
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-275 586	-163 369
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-316 557	-353 028
TOTAL II	-1 063 235	-1 160 168
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I-II)	2 284 956	2 472 065
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 652	1 515
Autres produits financiers	6	603
TOTAL III	2 658	2 118
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières	-3	-1 202
TOTAL IV	-3	-1 202
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III-IV)	2 655	916
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-702 637	-725 962
Autres charges (VII)		
RÉSULTAT NET (I-II+III-IV+V-VI-VII)	1 584 975	1 747 019
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	126 779	482 814
TOTAL VIII	126 779	482 814
Charges sur cession d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-38 447	-529 521
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
TOTAL IX	-38 447	-529 521
RÉSULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII-IX)	88 332	-46 707
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE RÉGULARISATION (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	1 673 307	1 700 312
COMPTES DE RÉGULARISATION (X)	-3 434	3 144
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	1 669 872	1 703 456

2.4 ANNEXE

▶ 2.4.1 Hors Bilan

En Euros	31/12/2018	31/12/2019
ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS SUR INVESTISSEMENTS À CARACTÈRE IMMOBILIER	23 903 302	23 742 150
Engagements réciproques		
Promesses d'achat	3 253 302	1 192 150
Engagements reçus		
Engagements reçus sur les immeubles en cours de construction		
Engagements donnés		
Hypothèques (hors accessoires)	20 650 000	22 550 000
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 2019, une promesse était signée en vue d'acquérir un commerce de centre-ville situé à Cannes (06) pour 1 192 K€.

Dans le cadre des emprunts bancaires mis en place (pour un montant total de 22 550 000 €), 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 2019 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 semestriellement 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 2019 aucun actif ne fait l'objet d'une promesse de vente.

Immeubles en cours de construction : au 31 décembre 2019 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'amorçage 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 SPICAV 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	31/12/2018	31/12/2019
ACTIF NET EN DÉBUT D'EXERCICE	40 630 051	45 181 338
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	5 889 915	2 756 543
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-558 778	-594 107
Frais liés à l'acquisition		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-216 235	-306 188
Différences d'estimation exercice N	-2 853 127	-3 159 314
Différences d'estimation exercice N-1	2 636 892	2 853 127
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	-502 685	578 947
Différences d'estimation exercice N	-525 779	53 168
Différences d'estimation exercice N-1	23 095	525 779
Distribution de l'exercice précédent	-867 118	-907 549
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	1 673 307	1 700 312
Acomptes versés au cours de l'exercice		
Sur résultat net	-867 118	-907 549
Sur cessions d'actifs		
Autres éléments ⁽¹⁾		-35 123
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	45 181 338	47 466 626

(1) commission de souscription acquise à l'OPCI 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)	31/12/2018	Cessions	Acquisitions*	Variation des différences d'estimation	31/12/2019	Dont frais
Terrains nus						
Terrains et construction	52 977 000	-970 000	5 945 193	-467 193	57 485 000	5 434 405
Entrepôts logistiques et locaux d'activité						
Autres régions françaises						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
TOTAL	52 977 000	-970 000	5 945 193	-467 193	57 485 000	5 434 405

* 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)	31/12/2018	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2019	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	4 432 432	-5 404 414	5 404 414	1 063 375	5 495 807	
TOTAL	4 908 105	-5 404 414	5 404 414	1 063 375	5 495 807	

2.4.7 Évolution par nature des autres actifs immobiliers

Néant

2.4.8 Décomposition des créances

Décomposition des postes bilan (En Euros)	31/12/2018	31/12/2019
CRÉANCES LOCATAIRES		
Créances locataires	153 627	522 062
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	394 106	513 794
Dépréciation des créances locataires	-331 182	-431 873
TOTAL	216 552	603 982
AUTRES CRÉANCES		
Intérêts ou dividendes à recevoir	6 056	6 056
Etat et autres collectivités	30 653	418 940
Syndics		
Autres débiteurs	58 686	57 480
Charges constatées d'avance		
TOTAL	95 394	482 476
TOTAL CRÉANCES	311 946	1 086 458

Au 31 décembre 2019, les créances sont principalement composées :

- des loyers et charges dus par les locataires pour 118 827 €,
- des indemnités de remise en état perçues suite à un protocole signé avec les locataires à Macau (33) et Bouloc(31) pour 288 000 € ;
- des loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 513 794 €, provisionnés à hauteur de 431 873 €. 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). Des procédures sont actuellement en cours pour recouvrer ces montants ;

- de créances fiscales pour 418 940 € correspondant principalement à un crédit de TVA (386 000 €) sur l'acquisition du portefeuille Confluence à Lyon (69) ;
- un acompte versé à l'occasion d'une promesses de vente non encore régularisée par acte authentique (53 250 €) ;
- des produits à recevoir (5 405 €) correspondant principalement à des primes d'assurance à refacturer aux locataires ;
- et des dividendes à recevoir sur des titres de participation pour 6 056 €.

► 2.4.9 Décomposition des dettes

DÉCOMPOSITION des postes bilan (En Euros)	31/12/2018	31/12/2019
DETTE ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT		
Emprunts	15 047 470	16 500 301
Concours bancaires courants		
TOTAL	15 047 470	16 500 301
AUTRES DETTES FINANCIÈRES		
Prêts actionnaires		
Dépôts de garantie	425 508	518 124
TOTAL	425 508	518 124
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION		
Locataires créditeurs	169 673	160 697
Fournisseurs et comptes rattachés	194 839	377 841
État et autres collectivités	68 212	124 921
Souscriptions reçues - Capital à émettre	1 520 500	450 000
Commission de souscription non acquise	8 286	1 905
Commission de souscription acquise non utilisée à la clôture de l'exercice		35 123
Autres créditeurs	277 271	520 062
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	85 510	36 420
TOTAL	2 324 291	1 706 968
TOTAL DETTES	17 797 269	18 725 393

Au 31 décembre 2019, les dettes comprennent principalement :

- 16 500 301 € de dettes bancaires, intérêts courus inclus,
- 160 697 € de locataires créditeurs correspondant à 44 903 € de loyers perçus d'avance et 94 904 € d'acomptes sur charges ;
- 377 841 € de dettes fournisseurs correspondant principalement à la commission de gestion du 4ème trimestre 2019 pour 127 390 €, aux honoraires de commissaires aux comptes pour 15 360 €, aux honoraires d'expert immobilier pour 98 010 €, aux honoraires de dépositaire et valorisateur pour 13 400 € ;
- 124 921 € d'impôts et taxes correspondant principalement à la TVA collectée et à décaisser pour 78 143 € et TVA sur factures à établir pour 44 550 € ;
- 520 062 € correspondants principalement à quatre indemnités de remise en état perçues par SOFIMMO dans le cadre de la signature d'un protocole transactionnel avec le locataire de plusieurs sites libérés ;
- 450 000 € reçus en décembre 2019 au titre de deux nouvelles souscriptions qui donneront lieu à la création des parts subséquentes au 1er janvier 2020 ;
- 518 124 € de dépôts de garantie versés par les locataires ;
- 36 420 € de produits constatés d'avance correspondant essentiellement au loyer perçu (23 835 €) suite à l'acquisition du portefeuille Confluence à Lyon (69).

► 2.4.10 Information sur les parties liées

	SOFIDY
CRÉANCES	-
DETTES	
- Provision sur frais de gestion	127 390
PRODUITS	-
CHARGES	
- Frais de gestion	428 010

► 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	1 234 035	5 265 857	8 766 005	15 265 897
Emprunts in fine				
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables	179 173	735 862	271 630	1 186 665
Emprunts in fine				
INTÉRÊTS COURUS	47 739			47 739
TOTAL	1 460 947	6 001 719	9 037 635	16 500 301

Ventilation par nature d'actifs (En Euros)	31/12/2018	31/12/2019
Emprunts immobiliers	15 047 470	16 500 301
Autres emprunts (comptes courants d'associés)		
TOTAL	15 047 470	16 500 301

► 2.4.12 Détail des frais de gestion

Détail des frais de gestion (En Euros)	31/12/2018	Dotation de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2019
Frais de gestion - Société de gestion	123 645	127 390	123 645	127 390
Frais de gestion - Honoraires CAC	13 200	29 160	27 000	15 360
Frais de gestion - Dépositaire	7 824	23 610	7 824	23 610
Frais de gestion - Valorisateur	5 444	21 600		27 044
Frais de gestion - Experts immobiliers	21 840	104 760	21 840	104 760
TOTAL	171 954	306 520	180 309	298 164

► 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	2 071,26612	2 875 499 €	399 995 €
Rachats réalisés Parts A	1,00000	1 308 €	- €
Rachats réalisés Parts B	453,04075	-592 798 €	- €

Les souscriptions pour l'exercice 2019 se sont élevées à 2 875 499,46 €, commissions de souscriptions incluses, et ont donné lieu à la création, au cours de l'exercice 2019, de 2 071,26612 parts B. Par ailleurs 453 parts B et une part A ont été retirées au 1^{er} juillet 2019 sur la base de la valeur liquidative au 30 juin 2019.

Au quatrième trimestre 2019, 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 2020, sur la base de la valeur liquidative établie au 31 décembre 2019.

Décomposition du poste au bilan (En Euros)	31/12/2018	31/12/2019
Capital	37 740 876	40 124 825
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	6 637 707	6 545 894
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	1 673 307	1 700 312
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-3 434	3 144
Acomptes versés au cours de l'exercice	-867 118	-907 549
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	45 181 337	47 466 626

► 2.4.14 Affectation du résultat

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice						
Montants sur résultats nets de l'exercice			Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
Date de paiement	31/12/2019	Reports antérieurs	31/12/2019	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
15/11/2019	907 548,55 €				907 548,55 €	25,00 €
TOTAL ACOMPTES	907 548,55 €				907 548,55 €	25,00 €

Affectation du résultat (En Euros)	31/12/2018	31/12/2019
Résultat net	1 584 975	1 747 019
Régularisation du résultat net	-3 434	3 144
Résultat sur cession d'actifs	88 332	-46 707
Régularisations des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice	-867 118	-907 549
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DE L'EXERCICE	802 754	795 907
Report des résultats nets	6 637 707	6 545 894
Report des plus-values nettes		
Régularisation sur les comptes de report		
II - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DES EXERCICES ANTÉRIEURS	6 637 707	6 545 894
TOTAL DES SOMMES À AFFECTER (I + II)	7 440 461	7 341 802
Distribution sur parts existantes au 31/12/N ⁽¹⁾	953 830	998 303
Report des résultats nets antérieurs	6 486 631	6 343 498
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital		
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	7 440 461	7 341 802

⁽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 2019 et au montant maximum du solde du dividende proposé à la prochaine Assemblée Générale du 20 mai 2020.

Conformément à la deuxième résolution de l'Assemblée Générale du 14 mai 2019, 1 874 243,53 € ont été distribués au titre de l'exercice 2018 et 6 433 335,42 € affectés en report à nouveau.

2.4.15 Détail des postes du compte de résultat

En Euros	31/12/2018	31/12/2019
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Produits immobiliers		
Dont loyers	2 934 718	3 177 526
Dont charges facturées	318 549	323 896
Dont autres revenus immobiliers	70 698	88 545
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	24 222	24 222
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	4	18 043
TOTAL I	3 348 192	3 632 233
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges immobilières		
Dont ayant leur contrepartie en produits	-318 549	-323 896
Dont gros entretien	-23 360	-177 329
Dont charges d'entretien courant		
Autres charges immobilières	-57 691	-55 147
Rémunérations prestataires extérieurs		
Impôts, taxes et versements assimilés	-71 492	-87 399
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-275 586	-163 369
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-316 557	-353 028
TOTAL II	-1 063 235	-1 160 168
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I-II)	2 284 956	2 472 065
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	2 652	1 515
Autres produits financiers	6	603
TOTAL III	2 658	2 118
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	-1 202
TOTAL IV	-3	-1 202
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III-IV)	2 655	916
AUTRES PRODUITS (V)	-	-
Produits exceptionnels		
Reprises sur provisions		
FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT (VI) (VOIR DÉTAIL DES PRINCIPAUX FRAIS P. 42)	-702 637	-725 962
Charges externes	-529 282	-444 193
Autres charges externes		
Impôts, taxes et versements assimilés	-29 762	-32 175
Dotations aux frais budgétés	-143 593	-249 595
AUTRES CHARGES (VII)	0 €	0 €
Charges exceptionnelles		
RÉSULTAT NET (I-II+III-IV+V-VI-VII)	1 584 975	1 747 019
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	126 779	482 814
Plus-value sur cession d'OPC		
TOTAL VIII	126 779	482 814
CHARGES SUR CESSION D'ACTIFS		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-38 447	-529 521
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
TOTAL IX	-38 447	-529 521
RÉSULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII-IX)	88 332	-46 707
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE RÉGULARISATION (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	1 673 307	1 700 312
COMPTES DE RÉGULARISATION (X)	-3 434	3 144
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	1 669 872	1 703 456

2.4.16 Frais de gestion

En Euros	Montant au 31/12/19 (en € HT)	Taux réel (% actif net)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) ⁽¹⁾	618 100	1,30 %
Dont :		
Honoraires de la société de gestion	428 010	0,90 %
Honoraires des évaluateurs immobiliers	88 425	0,19 %
Honoraires du dépositaire	26 213	0,06 %
Honoraires du commissaire aux comptes	24 893	0,05 %
Honoraires du valorisateur	18 000	0,04 %
Redevance AMF	384	0,00 %
Impôts et taxes	32 175	0,07 %

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

En Euros	Montant au 31/12/19 (en € HT)	Taux réel (% de la valeur des actifs immobiliers)
Frais liés aux travaux	-	

En Euros	Montant au 31/12/19 (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		-529 521	-529 521	-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		-529 521	-529 521	-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	482 814		482 814	126 779
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières				
TOTAL DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	482 814		482 814	126 779
TOTAL	482 814	-529 521	-46 707	88 332

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		57 965 480 €	EUR	122,12 %
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		57 485 000 €		121,11 %
Parts des sociétés de personnes		480 480 €	EUR	1,01 %
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		6 314 285 €	EUR	13,30 %
Dépôts		818 478 €	EUR	1,72 %
Actions et valeurs assimilées				
Obligations et valeurs assimilées				
Titres de créances				
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		5 495 807 €	EUR	11,58 %
Opérations temporaires sur titres				
Instruments financiers à terme				
CRÉANCES		1 086 458 €	EUR	2,29 %
Créances locataires		603 982 €	EUR	1,27 %
Autres créances		482 476 €	EUR	1,02 %
PROVISIONS		-103 921 €	EUR	-0,22 %
DETTES		-18 725 393 €	EUR	-39,45 %
Dettes financières		-16 500 301 €	EUR	-34,76 %
Souscriptions reçues		-450 000 €	EUR	-0,95 %
Dépôts de garantie reçus		-518 124 €	EUR	-1,09 %
Autres dettes d'exploitation		-1 256 968 €	EUR	-2,65 %
DISPONIBILITÉS		929 717 €	EUR	1,96 %
TOTAL ACTIF NET		47 466 626 €	EUR	100,00 %

1

2

3

4

5



Place de la Révolution - Besançon (25)

3

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 2019.

Le Conseil s'est réuni à cinq reprises, le 19 avril, le 14 mai, 12 septembre, le 3 décembre 2019, et le 1^{er} avril 2020 pour examiner la situation de la SPPICAV, ses actes de gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2019.

L'exercice a été marqué par :

- une collecte nette de 1,2 M€ (dont des souscriptions de 0,5 M€ enregistrées au 4^{ème} trimestre entraînant la création des parts correspondantes au 1^{er} janvier 2020) ; l'actif net de l'OPCI s'élève ainsi à 47,5 M€ au 1^{er} janvier 2020 contre 45,2 M€ un an auparavant ;
- un programme actif d'investissements immobiliers pour un montant global de 5,9 M€ portant sur treize commerces de centre-ville situés à Paris et dans des grandes métropoles régionales. Ces nouvelles acquisitions permettent à la valeur globale du patrimoine immobilier direct de croître de +14,7 % ;
- la vente de l'actif situé à Maasmechelen en Belgique à un prix net vendeur de 594 K€, dégageant une moins-value de 376 K€. Cette vente permet ainsi à l'OPPCI de céder un actif dans un secteur commercial qui s'est dégradé et ne répondant plus aux critères d'investissements

Le résultat de l'exercice s'élève à 1 703 455,77 € en hausse par rapport à celui de 2018 (1 669 872,24 €) grâce à l'effet plein des investissements 2018 et aux investissements de 2019. De plus, la réalisation des plus-values qui étaient jusqu'ici latentes sur la poche financière investie dans l'OPCVM SOFIDY SELECTION 1 permet de compenser la moins-value suite à la vente de l'actif à Maasmechelen et au résultat de l'exercice de progresser de près de 1,6 % (avant compte de régularisation).

Le paiement du solde du dividende relatif à l'exercice 2019 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 14 novembre 2019, 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 des parts A et B a progressé de + 0,4 % sur l'exercice et de + 30,8 % depuis l'origine.

Après une crise sanitaire due à l'épidémie de COVID-19, nous sommes entrés dans une crise financière, économique dont il est impossible de prévoir l'issue. Néanmoins, nous saluons SOFIDY pour sa prudence et son anticipation en augmentant de façon significative la trésorerie de Sofimmo et sa volonté de la développer en particulier auprès des institutionnels en embauchant une responsable commerciale.

Le premier Conseil de Surveillance de l'année 2020, s'est déroulé le 1^{er} mars en vidéo conférence compte tenu des mesures de confinement. Le niveau des débats et la qualité des informations échangées n'ont pas soufferts de ce mode de réunion. Les équipes de SOFIDY ont été très présentes et à notre disposition pour répondre aux interrogations nombreuses posées par cet événement inédit.

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.

Paul HAGER
Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

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

Nom	Fonction	Date de 1 ^{ère} nomination	Date de fin de mandat	Autres mandats occupés
PAUL HAGER	Président du Conseil de Surveillance	Assemblée Générale du 14 mai 2019	Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2021	Membres du Conseil de Surveillance de la SCPI EFIMMO 1 Membres du Conseil de Surveillance de la SCPI SOFIPIERRE Membres du Conseil de Surveillance de la SCPI SOFIPRIME <u>Gérant des SCI familiales suivantes :</u> Gérant de la SCI REGAH Gérant de la SCI LUPA Gérant de la SCI LES EBIHENS Gérant de la SCI ANTHEMIS Gérant de la SCI PAULANVY Gérant de la SAS DMP FINANCEMENTS (pas d'activité)
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 du Conseil d'Administration et Directeur Général de la SA SODES Président de la SAS LEFKADA HOLDING Gérant de la SARL PRESBOURG KLEBER IMMOBILIER Membre du Conseil de Surveillance de la SA SELECTIRENTE Administrateur de la SA PRIMESTIA Gérant de 28 sociétés patrimoniales
PHILIP LOEB	Membre du Conseil de Surveillance	Assemblée Générale du 14 mai 2019	Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2023	Membre et Vice-Président du Conseil de Surveillance de la SCPI SOFIPRIME, Membre et Vice-Président du Conseil de Surveillance de l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE, Membre du Conseil de Surveillance de la SAS UNIVERSIGN.
SOCIÉTÉ SOFIDY	Directeur Général Unique	16 mars 2009	Indéterminée	SOFIDY SAS : 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 2, SYREF 3, SYREF 4, SYREF 5 et TRACTION.

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 2019 elle s'élève à 513 612 € TTC.
- Une commission de souscription de 7,5 % HT maximum sur les montants collectés. En 2019 cette commission s'est élevé à 11 432 € hors taxes au titre des souscriptions 2019 et s'est élevée à 1 905 € HT au titre des souscriptions reçues au 4^{ème} trimestre 2019.
- Une commission de surperformance en cas de performance globale supérieure à 8 % par an depuis la constitution de la SPPICAV. En 2019, 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



Avenue de l'Impératrice - Biarritz (64)

4

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

4.1	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	46
-----	--	----

4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	48
-----	---	----

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 2019 d'une durée de 12 mois, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Directeur Général Unique le 18 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

III - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

IV - VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ACTIONNAIRES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire arrêté le 18 mars 2020 et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

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

V - RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

VI - RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut

raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

- 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 3 avril 2020

Le Commissaire aux comptes,

MAZARS

CLAIRE GUEYDAN

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'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES 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 2019, la SPPICAV SOFIMMO a comptabilisé une charge de 513 612 euros TTC 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 11 432 euros hors taxes au titre des souscriptions 2019 et à 1 905 euros hors taxes au titre des souscriptions reçues au 4^{ème} trimestre 2019. 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 2019.

Fait à Courbevoie, le 3 avril 2020

Le Commissaire aux comptes,

MAZARS

CLAIRE GUEYDAN



Place Amiral Senes - Toulon (83)

5

PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

3 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

4 PREMIÈRE RÉOLUTION

Après avoir entendu lecture du rapport du Directeur Général Unique, du rapport du Conseil de Surveillance ainsi que du rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve ces rapports, les comptes, le bilan et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

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

5 DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019 font apparaître un bénéfice distribuable de 8 249 350,21 € qui se décompose comme suit :

• Résultat net :	1 703 455,77 €
• Report à nouveau des exercices antérieurs :	6 545 894,44 €
Total bénéfice distribuable	8 249 350,21 €

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

• Acompte sur dividende de 25,00 € par part déjà versé représentant un montant de :	907 548,55 €
• Distribution d'un solde sur dividende de 27,50 € par part représentant un montant maximum de :	1 014 592,63 €
• Affectation du solde en report à nouveau :	6 327 209,03 €
• Incorporation au capital :	-
Total bénéfice distribuable	8 249 350,21 €

L'Assemblée Générale fixe, en conséquence, le montant du solde du dividende à 27,50 € par part, soit un montant total de 52,50 € par part au titre de l'exercice 2019 pour les parts en circulation au moment du versement de l'acompte en novembre 2019.

La mise en paiement du solde du dividende sera effectuée conformément à la loi dans les 5 mois suivant la clôture de l'exercice social, soit le 31 mai 2020 au plus tard.

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

Pour les actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France, les dividendes perçus en 2019 sont assujettis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

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

Exercice	2018	2017	2016
Dividendes versés	1 874 243,53	1 738 973,89 €	1 431 764,41 €

TROISIÈME RÉOLUTION

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

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 4 000 € pour l'année 2020, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement.

CINQUIÈME RÉOLUTION

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

by **TO** TIKEHAU
CAPITAL