



OPCI Professionnel investi en murs de commerces



RAPPORT ANNUEL

Exercice
2020



SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

ÉDITORIAL

Chers associés,

Malgré le contexte lié à la crise sanitaire de la COVID-19 et une exposition forte aux locataires commerçants, SOFIMMO affiche sa résilience avec des bons fondamentaux en termes de diversification d'emplacements d'actifs et de locataires.

Grâce au modèle de gestion immobilière totalement intégré de SOFIDY, les équipes de gestion sont au contact quotidien des locataires. Cette organisation agile a permis d'obtenir un taux de recouvrement 2020 de 92,5 % à la date de rédaction du rapport malgré la crise sanitaire.

Le taux d'occupation financier s'établit 85,7 % en moyenne sur l'exercice 2020 compte tenu notamment de la libération d'un actif situé à Besançon au cours de l'année. Les actions de commercialisation initiées permettront l'amélioration de ce taux au premier semestre 2021.

Au 31 décembre 2020, la baisse des valeurs d'expertises est limitée à -3,6 % à périmètre constant sur un an, dans le contexte de la crise sanitaire. Cette baisse se matérialise particulièrement sur les actifs ayant subi des congés au cours de l'exercice. La valeur liquidative, incluant les dividendes versés, résiste et affiche un recul très limité à -0,5 % sur l'exercice 2020.

Les performances opérationnelles permettent de proposer un niveau de distribution de dividendes à 52,50 € par part pour l'année 2020, stable par rapport à l'exercice précédent, soit un taux de distribution de 4,20 %. Le report à nouveau cumulé ressort à 172,93 € par part, représentant plus de trois années de distribution.

Côté investissements, malgré l'arrivée de la pandémie en début d'année 2020, votre OPCI a poursuivi de façon sélective son programme d'acquisition pour un volume de 1,2 M€ portant sur les murs de deux actifs de commerces au cœur du centre-ville touristique de Cannes (06), dont la rentabilité immédiate moyenne est de 5,9 %.

Le refinancement d'un portefeuille de quatorze murs de boutiques a eu lieu en avril 2020 pour un montant de 5,9 M€, à un taux de 1,03 % sur 15 ans. Il illustre la capacité de la Société de Gestion à profiter de l'environnement actuel de taux bas. Les niveaux de trésorerie et d'endettement vont permettre à votre OPCI de poursuivre son développement et d'aller capter de nouvelles opportunités tout en continuant à profiter de cet environnement favorable de taux.

Les niveaux de trésorerie et d'endettement vont permettre à votre OPCI de poursuivre son développement et d'aller capter de nouvelles opportunités tout en continuant à profiter de cet environnement favorable de taux.

Fort de la qualité et de la granularité de son patrimoine, SOFIMMO possède des atouts solides pour faire face aux incertitudes liées à la crise sanitaire actuelle et pour profiter du rebond probable de la consommation qui devrait se relancer au fur et à mesure de la sortie de la crise sanitaire.

La Société de Gestion a également lancé un plan d'action visant à accélérer le développement de votre OPCI. D'une part avec le déploiement d'une démarche ESG visant l'obtention du label ISR Immobilier. D'autre part en orientant davantage la politique d'investissement du fonds vers des villes de taille moyenne affichant une dynamique de redynamisation.

La Société de Gestion

SOMMAIRE

▶	ÉDITORIAL	3
▶	PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	5
▶	SOFIMMO EN UN COUP D'ŒIL	6

1.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020		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	DÉMARCHES ESG	19
1.4	EXPERTISES ET ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE	22
1.5	HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES ET DES DIVIDENDES	23
1.6	SITUATION D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DE L'ORGANISME	24
1.7	TABLEAU DES RÉSULTATS SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES	25
1.8	INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉLAIS DE PAIEMENT	26
1.9	INFORMATIONS RELATIVES AUX FRAIS D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE	26
1.10	INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DÉONTOLOGIE	26
1.11	INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES ET AUX DÉPENSES SOMPTUAIRES	27
1.12	INFORMATIONS RELATIVES AUX ORGANES SOCIAUX	27
1.13	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	28
1.14	CONTRÔLE INTERNE	29
1.15	GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS	29
1.16	CONVENTIONS LIBRES ET RÉGLEMENTÉES	30
1.17	EXPOSÉ DES MOTIFS SUR LES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	31

2.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020		33
2.1	BILAN ACTIF	34
2.2	BILAN PASSIF	35
2.3	COMPTE DE RÉSULTAT	36
2.4	ANNEXE	37

3.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE		47
--	--	-----------

4.

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES		51
4.1	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	52
4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	54

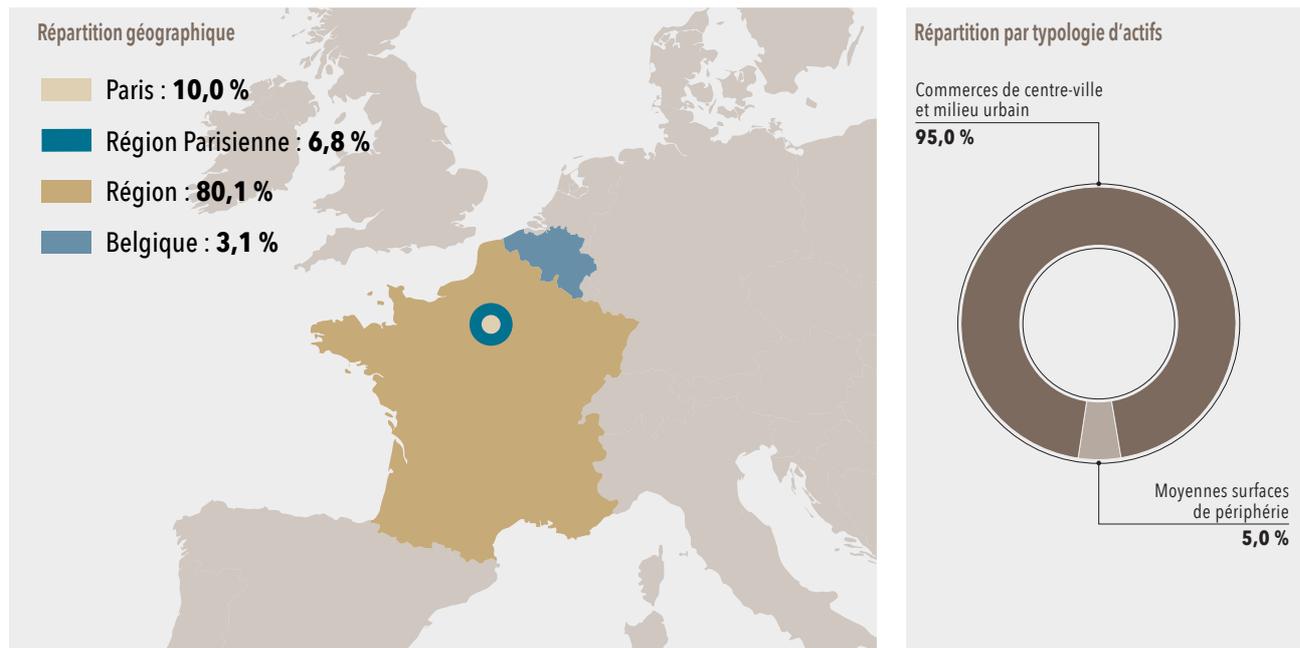
5.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE		55
5.1	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	56

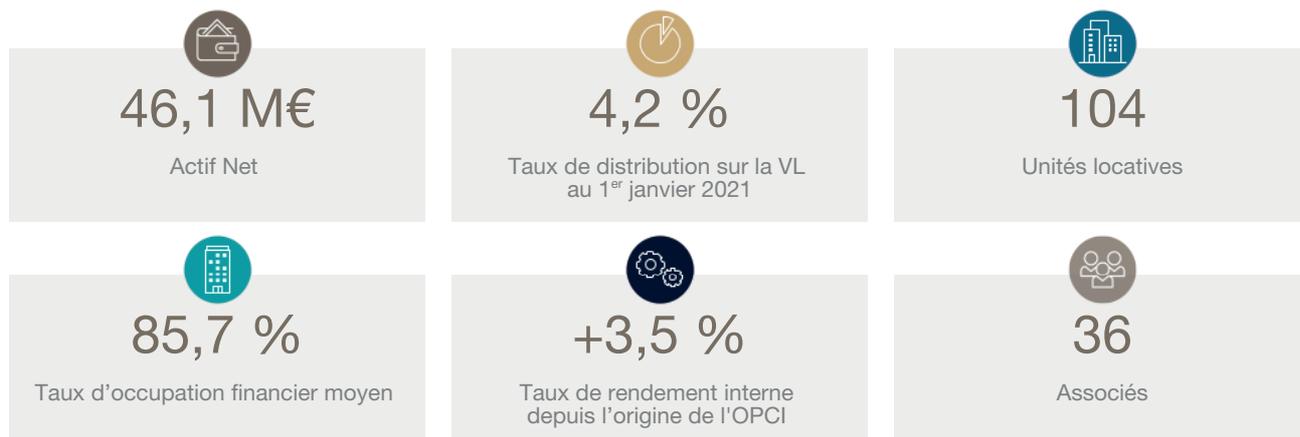
PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

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 2020	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 Régault, 92400 Courbevoie
	Suppléant : Madame Anne VEAUTE - Tour EXALTIS, 61, rue Henri Régault, 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

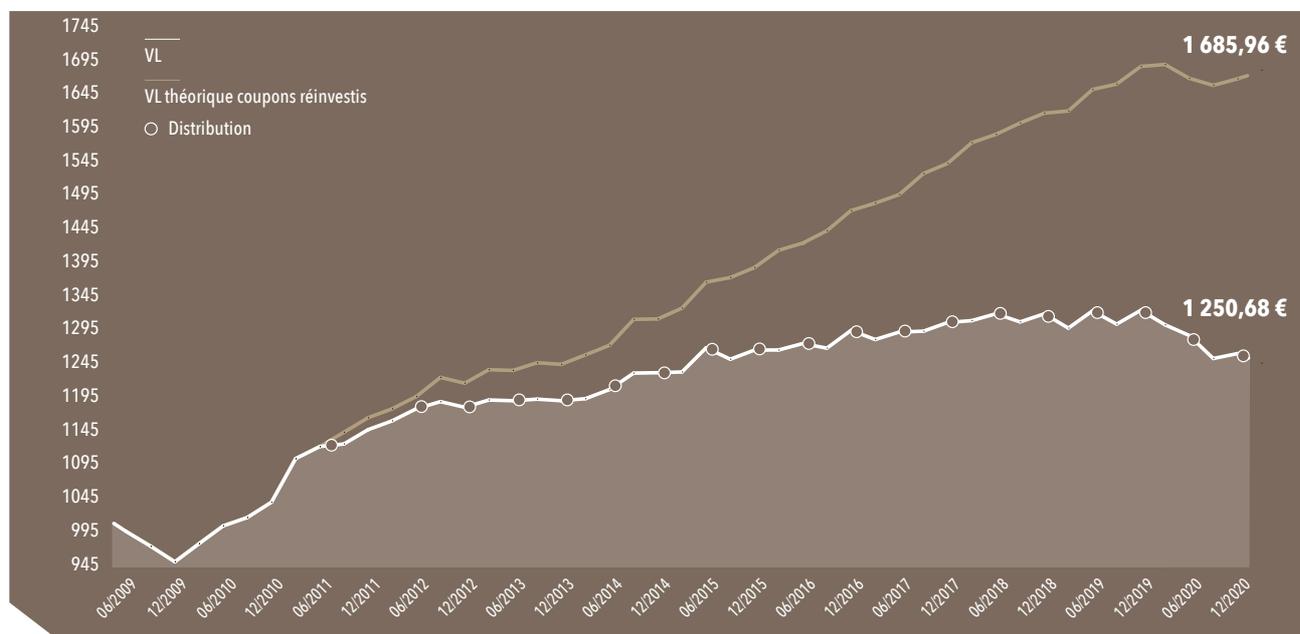
► Composition du patrimoine à fin 2020 (en % des valeurs vénales Hors droits)



► Chiffres clés au 31 décembre 2020



► Historique de la valeur liquidative



	31.12.2019	31.12.2020
COMPTE DE RÉSULTAT		
Produits de l'activité immobilière	3 632 233 €	4 019 643 €
<i>dont loyers</i>	3 177 526 €	3 022 766 €
Charges de l'activité immobilière	-1 160 168 €	-1 215 610 €
Résultat de l'activité immobilière	2 472 065 €	2 804 033 €
Résultat net (hors cessions d'actifs)	1 747 019 €	2 075 610 €
Résultat sur cessions d'actifs	-46 707 €	17 258 €
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation	1 700 312 €	2 092 868 €
Résultat de l'exercice après comptes de régularisation	1 703 456 €	2 095 928 €
PATRIMOINE		
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier direct	60 653 279 €	61 484 955 €
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier indirect	500 500 €	500 500 €
Investissements immobiliers directs de l'exercice	5 945 193 €	1 195 625 €
Cessions immobilières de l'exercice	600 000 €	375 000 €
Valeur du portefeuille de titres financiers	5 495 807 €	5 498 790 €
Dettes bancaires	16 452 561 €	20 967 407 €
Actif Net	47 466 626 €	46 134 934 €
Surface du patrimoine (en m ²)	19 616 m ²	19 276 m ²
Nombre d'unités locatives	102	104
Taux d'occupation financier annuel moyen ⁽¹⁾	92,53 %	85,66 %

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Nombre de parts "A"	1 847,00530	1 847,00530
Nombre de parts "B"	34 454,93654	35 040,77048
Nombre total de parts en circulation	36 301,94184	36 887,77578
Nombre d'associés ⁽²⁾	32	36
Valeur liquidative	1 307,55061 €	1 250,68352 €
Dividende ⁽³⁾	52,50 €	52,50 €

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

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

⁽³⁾ dividende au titre de l'année N, y compris les acomptes versés. Pour 2020, le dividende proposé est soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale.

PERFORMANCE

	2019	2020
--	------	------

Taux de distribution sur la valeur liquidative au 1 ^{er} janvier	+4,0 %	+4,2 %
Variation de la valeur liquidative sur l'exercice	+ 0,4 %	- 4,3 %
Variation de la valeur liquidative sur l'exercice (dividendes réinvestis)	+4,3 %	- 0,5 %
Variation de la valeur liquidative depuis l'origine ⁽⁴⁾	+ 30,8 %	+ 25,1 %

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

TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽⁵⁾

	2019	2020
--	------	------

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

⁽⁵⁾ l'acquisition de parts d'OPCI doit nécessairement se concevoir sur le long terme ; aussi, la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution mais également sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes ; le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre).



Rue des Trois Conils - Bordeaux (33)

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020

1.1	OBJECTIF DE GESTION ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT	10	1.10	INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DÉONTOLOGIE	26
1.2	RAPPORT DE GESTION SUR LA PÉRIODE ÉCOULÉE ET À VENIR	11	1.11	INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES ET AUX DÉPENSES SOMPTUAIRES	27
1.3	DÉMARCHES ESG	19	1.12	INFORMATIONS RELATIVES AUX ORGANES SOCIAUX	27
1.4	EXPERTISES ET ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE	22	1.13	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	28
1.5	HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES ET DES DIVIDENDES	23	1.14	CONTRÔLE INTERNE	29
1.6	SITUATION D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DE L'ORGANISME	24	1.15	GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS	29
1.7	TABLEAU DES RÉSULTATS SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES	25	1.16	CONVENTIONS LIBRES ET RÉGLEMENTÉES	30
1.8	INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉLAIS DE PAIEMENT	26	1.17	EXPOSÉ DES MOTIFS SUR LES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	31
1.9	INFORMATIONS RELATIVES AUX FRAIS D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE	26			

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 région 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...

► 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

PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES

La croissance économique de la zone euro a été violemment stoppée en 2020 avec une très forte récession au premier semestre suite à la propagation de la pandémie de la COVID-19 et les mesures de confinement mises en place (respectivement -3,6 % et -12,1 % de baisse de PIB aux premier et deuxième trimestre - source Eurostat en rythme trimestriel), suivie d'un rebond exceptionnel au troisième trimestre (+12,7 %) dont la dynamique a finalement été enrayée en fin d'année avec l'apparition d'une deuxième vague pandémique et la mise en place de nouvelles restrictions sanitaires, toutefois moins sévères qu'en début d'année. Au global, la croissance économique de la zone euro ressort à -6,8 % sur l'année 2020 (source Eurostat) avec de très fortes disparités selon les pays (-5,3 % en Allemagne, -9 % en Italie et -11,0 % en Espagne).

En France, la croissance du PIB s'établit à -8,3 % au global sur l'année 2020 (source INSEE) avec une très forte baisse au premier semestre (respectivement -5,9 % et -13,7 % aux premier et deuxième trimestre) et un rebond spectaculaire au troisième trimestre (+18,5 %), le deuxième plus important de la zone euro. L'économie française a notamment bénéficié d'un plan budgétaire de soutien massif à l'économie (prêts garantis par l'Etat, fonds de solidarité, dispositif d'activité partielle...) de 470 milliards d'euros. Au quatrième trimestre, le PIB reste ainsi inférieur de 5,0 % à son niveau du quatrième trimestre 2019.

Sur l'année 2020, la consommation des ménages a chuté de -7,1 % fortement impactée par les périodes de confinement. L'investissement des entreprises est également en fort repli de -9,8 % sur 2020 mais avec un regain en fin d'année (+2,4 % au quatrième trimestre malgré le deuxième confinement). Le commerce extérieur résiste en revanche davantage avec une baisse limitée à -1,5 % sur l'année. Malgré ce contexte, le taux de chômage en France a reculé pour atteindre 8,0 % de la population active à fin 2020 (source INSEE) contre 8,1 % un an auparavant. Ce nouveau repli doit toutefois être nuancé et s'explique en partie par les mesures de soutien à l'économie mises en place par le gouvernement et par un nombre important de personnes comptabilisées comme inactives faute de pouvoir réaliser des recherches actives pendant les périodes de confinement. Le rythme des créations nettes d'emplois salariés du secteur privé repasse en territoire négatif avec 360 500 destructions nettes en 2020, après cinq années de hausses successives.

Le redémarrage de l'économie en 2021 devrait être soutenu par le lancement de larges campagnes de vaccination notamment en France et en Europe, par la poursuite des plans de soutien budgétaires et par les premiers effets des plans de relance. Le rythme de ce redémarrage devrait toutefois rester très progressif et incertain notamment en cas de nouvelles mesures de restrictions sanitaires, et sa vigueur très différenciée selon les secteurs d'activité.

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2020

Après une année 2019 record pour l'investissement immobilier en Europe, le début d'année 2020 est resté dynamique avec environ 70 milliards d'investis sur le premier trimestre (source BNP Real Estate), représentant une hausse de +47 % par rapport au premier trimestre 2019.

L'arrivée de la pandémie de COVID-19 en mars en Europe a marqué un important coup d'arrêt des investissements, portant le total investi sur l'année 2020 à 222,4 milliards d'euros, soit une baisse de -23 % par rapport à 2019. L'Allemagne et le Royaume-Uni arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 59,7 milliards d'euros (-19 % par rapport à 2019) et 47 milliards d'euros (-20 % par rapport à 2019).

En France, le volume d'investissements de l'année écoulée s'élève à 28,2 milliards d'euros, en nette baisse de -35 % par rapport à l'année précédente (source BNP Real Estate). Si l'année 2020 met fin à une hausse globalement continue des investissements depuis six ans, le volume investi reste proche de la moyenne décennale (28,1 milliards d'euros).

COMMERCE

Avec 4,6 milliards d'euros, les montants investis en commerces affichent une baisse de 31 % par rapport à 2019 (source CBRE), mais restent supérieurs à la moyenne des dix dernières années. En détail sur l'année écoulée, 2,1 milliards d'euros ont été investis en commerces *High Street*, 1,4 milliards d'euros dans les centres commerciaux (principalement la cession partielle de cinq grands centres commerciaux d'Unibail-Rodamco-Westfield à La Française et Crédit Agricole Assurances), 695 millions d'euros en retail parks et 396 millions d'euros en actifs divers (supermarchés, hypermarchés, actifs mixtes, etc.). Paris et sa périphérie ont concentré la majorité des investissements, avec un peu plus de la moitié des investissements réalisés, en particulier sur les emplacements prime.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* à Paris ont augmenté à 3,10 % en moyenne en 2020 (contre 2,5 % en 2019) pour les meilleurs emplacements, et restent stable à 4,25 % et 4,30 % respectivement pour les centres commerciaux *prime* et les meilleurs *retail park prime* en France.

La croissance du e-commerce s'est poursuivie en 2020 avec des ventes en ligne en progression de +8,5 % sur un an (source Fédération du E-commerce), portée par le contexte sanitaire et les périodes de confinement, à un rythme toutefois moindre qu'en 2019 (+11,6 %). Cette croissance est tirée par la hausse des ventes de produits sur internet estimée à +32 % tandis que les services s'affichent en baisse de 10 %, sous l'effet de la chute brutale des activités de voyages et de loisirs.

Ces nouvelles tendances s'accompagnent toujours d'une demande accrue de surfaces logistiques sous la forme d'entrepôts et de plateformes de grandes tailles, mais également d'une logistique urbaine dite du « dernier

kilomètre », ce qui représente une réelle opportunité pour les actifs de centre-ville bénéficiant d'une bonne qualité d'emplacement et d'agencements adéquats.

► 1.2.2 Contexte lié à la crise sanitaire de la COVID-19

Depuis mars 2020, l'épidémie de la COVID-19 s'est propagée en Europe et notamment en France. En réponse au nombre croissant de cas sur le territoire français, un premier confinement de la population, accompagné d'une fermeture administrative temporaire des commerces « non essentiels pour la vie de la nation » tels que les commerces d'équipements de la personne, les cafés restaurants, et la plupart des commerces de détail, à l'exception notamment des pharmacies et des magasins d'alimentation, a été mis en place en France du 17 mars au 11 mai 2020. Dans le cadre de ce premier confinement, le gouvernement a émis des ordonnances et décrets précisant les conditions d'éligibilité aux reports de paiement des loyers et charges des locataires TPE les plus fragilisés par les mesures de fermeture administrative provisoire. De plus, un fonds de solidarité a été instauré ainsi que le déblocage de prêts garantis par l'État sous conditions d'éligibilité.

À compter du déconfinement et de la réouverture de tous les commerces, le pays a connu une reprise économique importante notamment matérialisée par une croissance de la consommation des ménages (hors alimentaire, énergie et services) de plus de 4 % au troisième trimestre par rapport à la même période en 2019.

Cependant, devant l'ampleur de la reprise épidémique à compter de l'automne 2020, un deuxième confinement, également accompagné d'une fermeture administrative temporaire des commerces « non essentiels » a été mis en place du 30 octobre au 28 novembre 2020. À l'issue de cette période, une réouverture de certains commerces, à l'exception des restaurants, cafés et salles de sports a été autorisée, accompagnée de la mise en place d'un protocole sanitaire adapté (mise en place de jauges...). Dans le cadre de cette nouvelle période de fermeture le gouvernement a accordé un crédit d'impôt de 50 % au profit des bailleurs qui annuleraient les loyers du mois de novembre de leurs locataires de moins de 250 salariés. Pour les locataires qui emploient entre 250 et 5 000 salariés, le crédit d'impôt de 50 % est calculé dans la limite des deux tiers du montant du loyer du mois de novembre.

La Société estime que les loyers annuels des locataires commerçants concernés par les mesures de fermeture administrative provisoire représentent environ 48,2 % du total des loyers annuels de votre OPCI. Par ailleurs, les loyers annuels des locataires exerçant une activité de restauration, de cafés ou de salles de sport n'ayant pas pu rouvrir au 28 novembre 2020 représentent environ 9,8 % du total des loyers annuels de la Société.

Conformément aux annonces des principales Associations et Fédérations de bailleurs, ainsi qu'aux décrets et ordonnances gouvernementaux, votre Société de Gestion a accordé automatiquement aux locataires TPE et PME concernés par les mesures de fermeture administrative provisoire du premier confinement une mensualisation de leurs loyers et charges ainsi qu'un report de leur paiement étalé sur les six mois suivants la fin de cette période. Votre Société de Gestion a également accordé, aux locataires de moins de 5 000 salariés concernés par les mesures de fermeture administrative provisoire du deuxième confinement et ne présentant plus d'autres impayés, un abandon des loyers du mois de novembre et bénéficie à ce titre du mécanisme de crédit d'impôt.

Dans ce contexte, le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2020 affiche malgré tout une bonne résilience en s'établissant à 90,2 % à fin décembre 2020 (contre 95,0 % à fin 2019) et à 92,5 % à la date de rédaction du présent document. En 2020, les franchises et abandons de loyers accordés aux locataires s'élèvent à 0,06 M€ (1,5 % des loyers facturés), dont 0,04 M€ d'abandons au titre du mois de novembre permettant à la Société de bénéficier d'un crédit d'impôts de 0,02 M€. Les impayés résiduels au titre de 2020, qui s'élèvent à 0,3 M€ (8,3 % de la facturation), font l'objet d'accords de report pour 0,05 M€ (1,2 % de la facturation).

Votre OPCI bénéficie de surcroît d'une forte granularité de son patrimoine (104 unités locatives) et d'une mutualisation importante de son risque locatif (diversification par nombre de locataires, et par secteur d'activité notamment).

► 1.2.3 Gestion de la poche immobilière

INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES

Conformément à ses objectifs d'investissement, la SPICAV SOFIMMO a poursuivi en 2020 un programme d'investissements en actifs commerciaux de centres-villes (« pieds d'immeubles ») à travers l'acquisition d'un ensemble de deux murs de boutiques situés à l'angle de la rue Macé et de la rue Lafayette à Cannes, au coeur du centre-ville touristique et à proximité immédiate du boulevard de la Croisette et de la rue d'Antibes, pour un prix de revient de 1 196 K€ et procurant une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,9 %. Les actifs sont loués à des activités de prêt-à-porter.

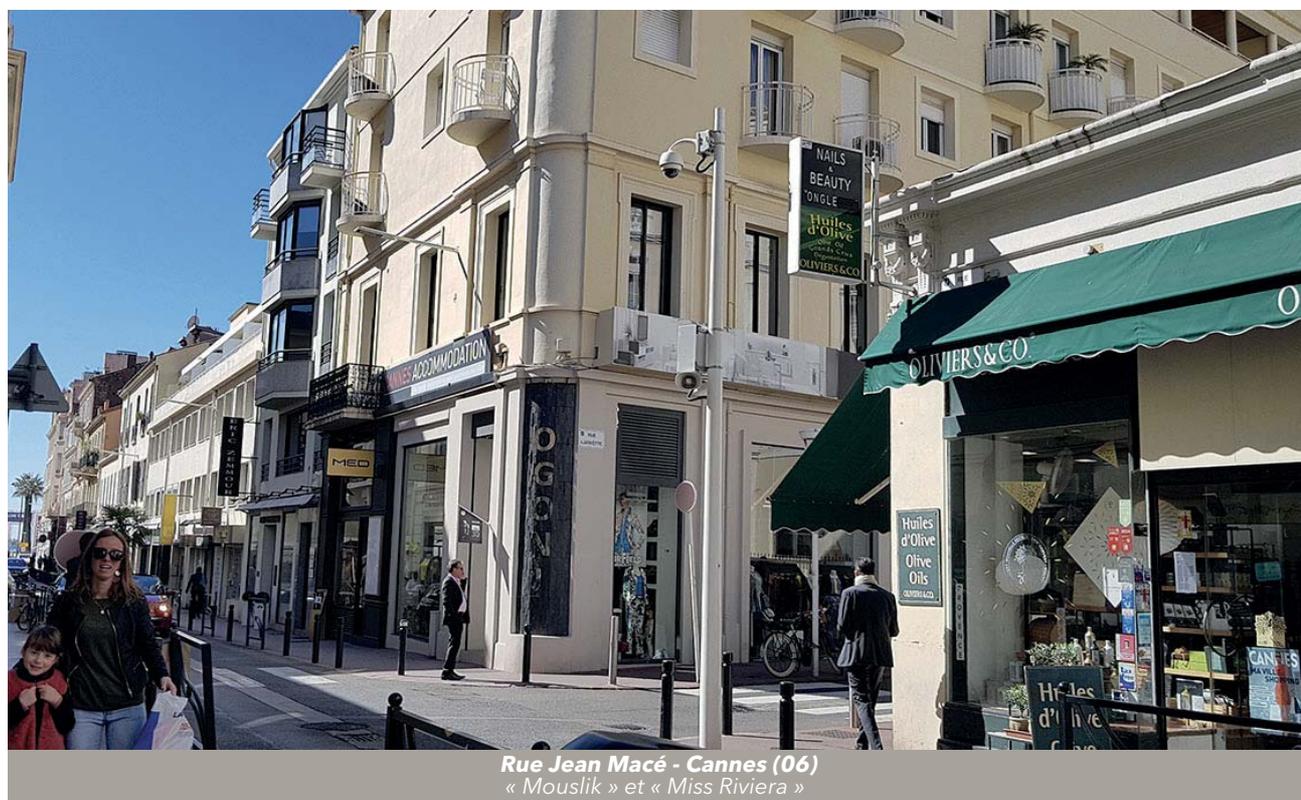
Le détail des investissements réalisés est présenté comme suit :

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataire/Activité	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
CCV	6 rue Macé - Cannes (06400)	Mouslik / Prêt-à-Porter	63 m ²	1 196 K€	02/03/2020
CCV	6 rue Macé - Cannes (06400)	Miss Riviera / Prêt-à-Porter	38 m ²		02/03/2020
TOTAL			101 m²	1 196 K€	

Le niveau actuel d'endettement et de trésorerie de votre SCPI (voir le chapitre 1.5 *situation d'endettement et de liquidité*) permettra l'étude de nouvelles opportunités d'investissement.

Par ailleurs, SOFIMMO a procédé sur l'exercice à l'arbitrage de deux actifs vacants situés à Macau (33) et Bouloc (31) pour respectivement 260 K€ et 115 K€ dégagant au global une plus-value de 10 K€. La vente de ces actifs a ainsi permis à votre OPPI de céder des biens vacants dans des secteurs commerciaux qui se sont progressivement dégradés et qui ne répondaient plus aux critères actuels d'investissements.

Total des Prix de Vente	Total des plus ou moins-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise au 31 décembre 2019	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
375 K€	10 K€	175 K€	+ 114,3 %



Toutes les photographies présentes dans le rapport annuel sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

(1) CCV : Commerce de centre-ville

► 1.2.4 État du patrimoine immobilier

DÉTAIL DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 – 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 31/12/20 (en €)
MEYLAN	38240	C.C des Bealières	Distribution Casino	146	15/12/2009	156 617	169 568	165 000
PAU	64000	43 boulevard du Loup	Libre	126	15/12/2009	105 263	114 678	80 000
VOURLES	69390	place Antoine Duclaux	QRB	138	15/12/2009	192 550	208 067	175 000
SAINT RAPHAEL	83700	73-77 rue Allongue	Libre	198	15/12/2009	264 027	284 221	315 000
MARCONNE	62140	avenue de Boulogne	Leader Price	1048	15/12/2009	1 044 619	1 117 596	1 250 000
SAINT JUNIEN	87200	13 avenue Sadi Carnot	Libre	2068	15/12/2009	636 583	682 037	510 000
BELLEY	01300	90 Grande Rue	BILICI BILICI	119 111	15/12/2009	218 867	236 456	145 000
HERICOURT	70400	49 rue du Général de Gaulle	Libre	356	15/12/2009	177 437	191 985	55 000
SAINT JULIEN SAULT	89330	5 place du Général Lederc	BEN YOUSSEF	357	15/12/2009	100 397	109 791	100 000
PUISEUX EN France	95380	3 route de Marly	Minimarché	1098	15/12/2009	806 064	873 099	895 000
MENTON	06500	38 rue Partouneaux	Menton Distribution	1142	21/10/2010	1 840 178	1 962 035	2 030 000
CANNES	06400	12 rue Jean de Riouffe	Libre	175	21/10/2010	944 360	1 002 671	785 000
EPERNAY	51000	9 rue Saint Thibault	Promotion du Prêt à Porter Mme Cheryam STA-Brouckaert	306 60	21/10/2010	904 473	963 593	1 020 000
MELUN	77000	16 rue Saint Aspais	Pharmacie Caudrelier	163	16/03/2011	480 000	520 669	555 000
BRUXELLES	1180	51 rue Xavier Bue	Libre	90	22/12/2011	700 000	818 894	590 000
BIARRITZ	64200	4 avenue de l'Impératrice	Sandro France	154	05/03/2012	1 083 333	1 088 079	1 290 000
MORTSEL-ANTWERPEN	2640	Statielei, 17	Tui Belgium Retail	130	16/05/2012	630 000	712 513	410 000
MARSEILLE	13001	33 rue des Trois Mages	Ovrac	111	26/07/2012	185 000	207 684	190 000
CASTRES	81100	23 rue Villegoudou/38 rue Dr Aribat	MNJ Prêt à porter (MANGO) Libre	258 25	08/08/2012	550 000	616 020	565 000
BRUXELLES	1090	Avenue de Jette 233 / Rue prince baudoin 44	SA Delfood (Louis Delhaize)	195	09/11/2012	620 000	741 722	600 000
RENNES	35000	C.C Italie-2 rue de Suisse	Pharmacie Anne Ferec	148	11/01/2013	250 000	281 453	255 000
LE LAVANDOU	83980	16 avenue des martyrs de la résistance	SARL Smal Eyes "Opticien Atol" Libre	62 62	28/02/2013	580 000	620 653	460 000
BRETIGNY SUR ORGE	91220	8 Bld de la république/12 rue Anatole France	Caisse d'Epargne	72	22/03/2013	170 000	184 189	175 000
CAGNES SUR MER	06800	69 Avenue de la gare	SARL L. Burton	73	13/06/2013	200 000	223 133	205 000
CHAMBERY	73000	11 Avenue des Ducs de savoie/4 Rue Guillaume Fichet	Banque LAYDERNIER	243	18/07/2013	980 000	1 107 316	1 080 000
CARPENTRAS	84200	96 Rue de la République	Bijou Brigitte Accessoires de Mode	108	09/10/2013	315 000	350 929	340 000
AIX EN PROVENCE	13100	17 Rue Jacques de la Roque	Libre	58	18/10/2013	340 000	377 961	240 000
TOULON	83000	8 Pl de l'amiral Senes/61 Rue J. jaures	Claret (Brioche Dorée)	29	27/08/2014	185 000	205 764	200 000
MARSEILLE	13006	4 rue des Trois Frères Barthélémy	SARL Submatt SARL Submatt	72 43	26/08/2014	240 000	274 026	180 000
CHARTRES	28000	19-21 rue du Bois-Merrain	SA Sephora	271	25/11/2014	2 300 000	2 460 421	2 380 000
CAVALAIRE SUR MER	83240	15 Rue du Port	Aurélié Martinez	38	28/11/2014	190 000	218 682	180 000
SAINT OMER	62500	24-26 rue de Dunkerque	SA Sephora	392	25/11/2014	1 200 000	1 284 142	820 000
PARIS	75012	4 rue de Lyon	SAS Monop'	469	25/11/2014	2 100 000	2 256 180	2 575 000
QUIMPER	29000	5 rue Saint François	Mousqueton	62	04/12/2014	360 000	404 327	430 000
PARIS	75018	113 rue du Mont Cenis	SARL La Verdure	68	11/12/2014	192 000	225 837	215 000
BESANCON	25000	18 place de la Révolution	Libre	1423	22/12/2014	2 400 000	2 681 033	2 200 000
CHALON SUR SAONE	71100	9 boulevard de la République	SA 9 BD	177	16/12/2014	520 000	583 325	375 000
CHARENTON LE PONT	94220	1 bis rue du Général Leclerc	SARL Babise Distribution	400	16/12/2014	930 000	996 700	1 010 000
RENNES	35000	17 rue de Penhöt	SAS Poutinebros	60	30/01/2015	240 000	268 948	245 000
RENNES	35000	8 rue de la Visitation	KR1	53	30/01/2015	290 000	324 979	305 000

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits (en €)	Prix de revient droits et frais inclus (en €)	Valorisation hors droit au 31/12/20 (en €)
RENNES	35000	10 galeries du Théâtre	Valéria PAUL Libre	60 43	30/01/2015	370 000	414 628	410 000
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	2 Place Etienne Marcel	Les Trois Frères	136	30/06/2015	560 000	642 460	580 000
LYON	69002	3 rue de Brest	SAS Le Moulin à Miel	44	10/07/2015	175 081	197 973	185 000
LYON	69003	21 rue Danton	Le globe trinqueur	88	10/07/2015	179 066	202 554	200 000
LYON	69001	8 rue Lanterne	SARL Work in Progress	153	10/07/2015	265 854	300 448	335 000
AVIGNON	84000	Boulevard Limbert-route de Lyon	Libre	182	11/09/2015	675 000	743 811	540 000
PAU	64000	9 rue Serviez	Etablissements Nicolas	62	01/02/2016	400 000	453 087	430 000
LA MADELEINE	59110	102 rue du Général de Gaulle	Carrefour Proximité France	332	25/01/2016	950 000	1 062 818	1 015 000
PARIS	75001	56 rue de Richelieu-23 rue des Petits Champs	Noyane	43	06/04/2016	670 000	729 295	780 000
PARIS	75017	15, 15bis et 15ter bd Gouvion Saint Cyr	Neubauer Distributeur Infiniti	165	07/04/2016	1 130 000	1 229 110	1 290 000
VALENCIENNES	59300	5-7 place d'Armes	Libre	231	28/04/2016	830 000	935 437	700 000
TROUVILLE-SUR-MER	14360	21 rue des Ecores-50-52 bld Fernand Moureaux	SARL L'ENDROIT	148	20/06/2016	750 000	811 976	805 000
LYON	69001	7 rue Neuve	Lyon's Gastro Pub Lyon's Gastro Pub	153 88	28/06/2016	570 000	575 985	600 000
POISSY	78300	27-29 rue du Général de Gaulle-rue Jean-Claude Mary	Batignolle	112	23/05/2017	610 000	656 926	665 000
LYON	69007	4 Cours Gambetta-3 rue Basse-Combalot	Duvalès	106	21/06/2017	405 000	441 955	430 000
VILLEFRANCHE-SUR-SAONE	69400	654-658 rue Nationale	Réseau Clubs Bouygues Telecom	100	07/07/2017	233 401	259 954	240 000
NIMES	30000	2 rue Crémieux	Vica	73	07/07/2017	494 333	548 866	340 000
NIMES	30000	10 rue de l'Aspic	Sas France ARNO BOCAGE	94	07/07/2017	424 626	471 898	390 000
NIMES	30000	14 rue de l'Aspic	Pylones	77	07/07/2017	374 943	416 810	390 000
POITIERS	86000	19 rue des Cordeliers	Havane	85	07/07/2017	180 697	201 623	175 000
TOULOUSE	31000	2 rue du Fourbastard	Mag 3	73	07/07/2017	950 000	1 053 508	970 000
MARSEILLE	13006	19-21 rue Montgrand	BG Optik	44	18/07/2017	240 000	272 564	300 000
NANTES	44000	24 rue du Calvaire	PP Yarns & Co	78	18/07/2017	360 000	386 546	355 000
LILLE	59000	38 rue Lepelletier	Oyyo	41	20/07/2017	640 000	704 100	650 000
WASQUEHAL	59290	12 place Mendès France	M.I.R.I.A.D Banque Populaire du Nord Emynow	95 206 81	20/07/2017	1 280 000	1 409 250	1 235 000
LILLE	59000	1-3 rue du Sec Arembault	Ekla Distribution	59	20/07/2017	2 088 000	2 291 294	2 080 000
LILLE	59000	5 rue du Sec Arembault	Libre	71	20/07/2017			
LILLE	59000	106 rue de Paris	Libre	105	20/07/2017	400 000	441 038	300 000
LILLE	59000	40 rue de la Monnaie	J.F. Burger	119	01/09/2017	1 050 000	1 166 395	1 105 000
LYON	69006	27 rue de Sèze	Sun 16	117	23/10/2017	350 000	392 401	370 000
BORDEAUX	33000	16 rue des Conils	SASU LEMOUZY	106	09/01/2018	582 800	666 634	590 000
ANNEMASSE	74100	22 RUE DU COMMERCE	LYFE STYLE	287	18/04/2018	1 100 000	1 197 500	1 140 000
LYON	69006	10 Cours Vitton	Pokawa Lyon	83	07/05/2018	350 000	395 893	390 000
AMIENS	80000	4 à 20 place Alphonse Fiquet-1,2 et 4 passage Fiquet	Boulangier	315	26/06/2018	1 580 000	1 756 616	1 680 000
BOURGOIN JALLIEU	38300	14 rue de la Libération	Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes	165	16/07/2018	370 000	430 216	390 000
ANTIBES	06600	1 Place Guymener	SARL M.D	98	14/08/2018	815 000	878 453	820 000
MONTPELLIER	34000	55 Grande rue Jean Moulin	Libre	65	19/09/2018	800 000	860 925	610 000
THONON LES BAINS	74200	1 rue des Arts	Réseau Club Bouygues Télécom	49	13/12/2018	175 000	188 470	175 000
THONON LES BAINS	74200	6 rue des Arts	France Arno "Bocage"	111	13/12/2018	365 000	393 094	360 000
VALENCE	26000	49 rue Madier de Montjau	MAILLE SOUPLE	84	17/12/2018	263 000	282 093	265 000
PARIS	75012	26 rue Montgallet	XXL INFO PC CONFIG	26 49	23/01/2019 23/01/2019	533 814	603 672	540 000
PARIS	75012	32 Rue Montgallet	7MOBILE	47	23/01/2019	371 186	419 761	400 000

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits (en €)	Prix de revient droits et frais inclus (en €)	Valorisation hors droit au 31/12/20 (en €)
BESANCON	25000	69 rue des Granges	Fausti	55	30/04/2019	550 000	635 865	595 000
			ISE Créations	100	30/04/2019			
			Ginger	84	30/04/2019			
MONTPELLIER	34000	14 rue de l'argenterie	Sessun	185	18/06/2019	1 150 000	1 295 365	1 170 000
LYON	69003	51 avenue du Maréchal de Saxe-30 Cours Lafayette	Mutuelle Interiale	106	09/07/2019	710 000	806 067	690 000
LYON	69002	4 rue Casimir Périer	Confluence Sushi	39	27/11/2019	670 000	754 169	690 000
			Pharmacie Genton Loubat	190	27/11/2019			
LYON	69002	5-7 quai Antoine Riboud	Gelules	84	27/11/2019	1 260 000	1 420 289	1 220 000
			Mon Resto Bio	109	27/11/2019			
			Art Krêpe	121	27/11/2019			
CANNES	06400	6 rue Macé	Mouslik	63	02/03/2020	1 055 000	1 195 625	1 080 000
			Miss Riviera	38	02/03/2020			
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER DIRECT				19276		55 928 569	61 546 793	56 265 000

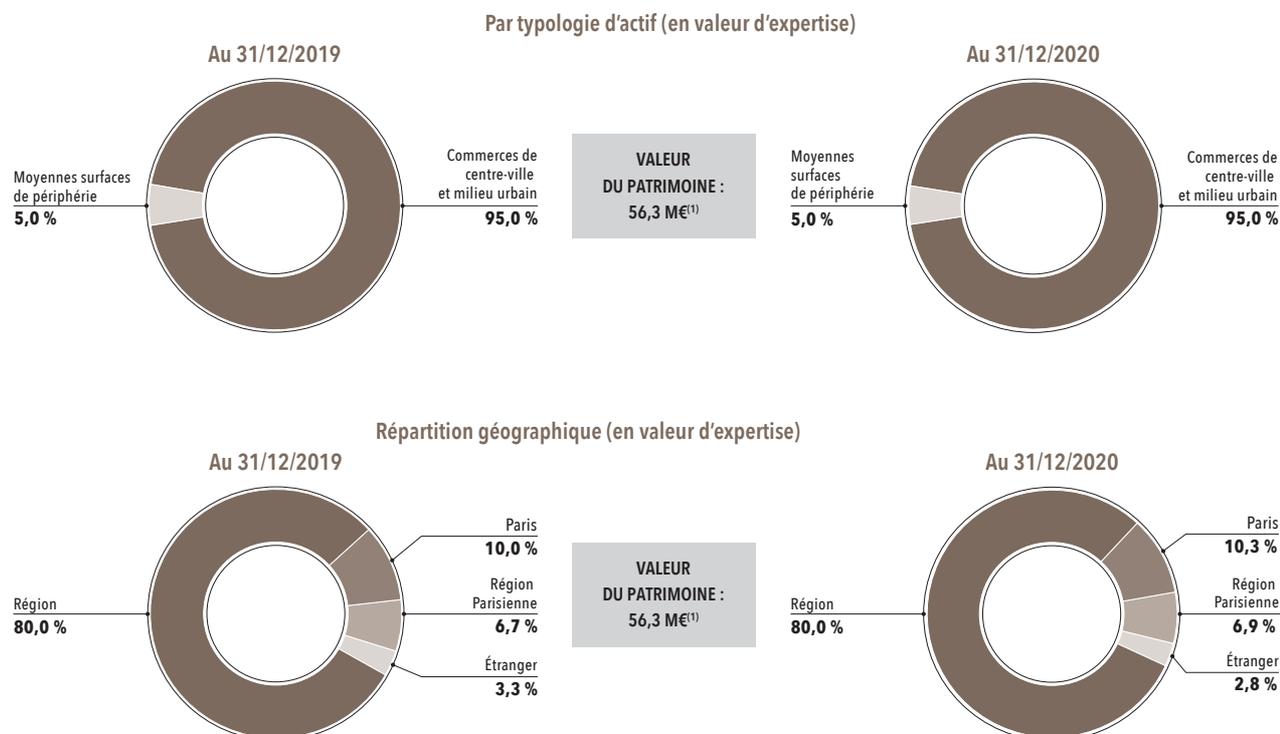
DÉTAIL DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 – TITRES DE PARTICIPATION

Valeur	Prix de revient droits et frais inclus (€)	Valorisation hors droit au 31/12/20 (€)
SCPI Foncia Pierre Rendement	500 500 €	480 480 €
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER INDIRECT	500 500 €	480 480 €



RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2020 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2020, le patrimoine diversifié de SOFIMMO, constitué principalement de murs de commerces de centre-ville, se décompose de la manière suivante :



ACTIONS DE GESTION

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen s'établit à 85,66 % en 2020 contre 92,53 % en 2019, en diminution du fait notamment des libérations de surfaces au cours de l'année des actifs de Besançon (25) pour 1 422 m², de Lille (59) pour 71 m², ou encore de Montpellier (34) pour 65 m².

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.

Des vigoureuses actions ont été engagées par les équipes de gestion pour améliorer ce taux d'occupation.

Gestion locative

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

- la relocation à une association d'une surface située place Mendes France à Wasquehal(59) pour un loyer annuel est de 20,0 K€ contre 25,6 K€ précédemment ;
- la relocation d'un commerce situé rue Crémieux à Nîmes(30) dans une zone marquée par un niveau élevé de vacance structurelle. Le nouveau loyer annuel est de 24,0 K€ contre 37,3 K€ précédemment et permet de mettre fin à une longue période de vacance ;

- la relocation d'un commerce situé galerie du Théâtre à Rennes (35) pour un loyer annuel de 20,0 K€ contre 24,8 K€ précédemment. L'ancien bail comprenait une surface d'habitation que la Société de Gestion a dissocié lors de la prise à bail du nouveau locataire afin de permettre sa location ou vente indépendamment de la surface du commerce. La location de l'appartement est estimée à environ 8,4 K€ de loyer annuel ;
- le renouvellement du bail du locataire occupant le centre commercial des Béalières à Meylan (38) pour un montant de loyer de 14,2 K€, en progression par rapport au précédent loyer de 12,0 K€ ;
- le renouvellement du bail du locataire occupant le 4 rue de Lyon à Paris (12^e), à un niveau de loyer de 112 K€ contre 117,6 K€ précédemment.

Travaux gros entretien

Le montant des travaux effectués ou engagés en 2020 au titre des grosses réparations s'est élevé à 60,5 K€ et a principalement concerné :

- des travaux de ravalement sur l'actif situé au 27 rue de Sèze à Lyon (69) pour 20,4 K€ ;
- des travaux de ravalement sur l'actif situé au 106 rue de Paris à Lille (59) pour 12,9 K€ ;
- des travaux de réfection de la toiture sur l'actif situé au 69 avenue la Gare à Cagnes-sur-Mer (06) pour 10,0 K€.

(1) cf paragraphe 1.4.1 "valeur du patrimoine"

► 1.2.5 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 (€)	+ / - value latente (€)	+ / - value réalisée (€)	Performance depuis le 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾
31/12/2017	4 843 672 €	+ 1 732 €		+ 17,53 %
25/07/2018 ⁽²⁾			+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 %
31/12/2020	5 498 790 €	+94 377 €		+ 0,05 %

(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 + 0,05 % au 31 décembre 2020, surperformant nettement son indice de référence EPRA/NAREIT qui a baissé de -10,9 % sur la même période.

► 1.2.6 Autres faits marquants de l'exercice écoulé

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2020 s'établi à 90,2 % à fin décembre 2020 (contre 95,0 % à fin 2019) et à 92,5 % à la date de rédaction du présent document (mars 2021), témoignant de la bonne résilience de votre OPCI dans un contexte difficile pour certains locataires. Les franchises et abandons de loyers accordés aux locataires s'élevaient à 0,06 M€ (1,5 % des

loyers facturés), dont 0,04 M€ d'abandons au titre du mois de novembre permettant à la Société de bénéficier d'un crédit d'impôts de 0,02 M€.

Les accords de report de loyers au titre de 2020 s'élèvent à 0,05 M€ (1,2 % de la facturation). Des négociations sont toujours en cours sur les impayés résiduels (0,3 M€ soit 7,1 % de la facturation).

► 1.2.7 Perspectives

SOFIMMO entame l'année 2021 avec une position financière solide reposant sur une trésorerie disponible de plus de 4,9 M€, de réserves importantes à la fin d'année 2020 (le report à nouveau s'élevant à 6,3 M€) et d'un taux d'endettement maîtrisé à 37,3 %. SOFIMMO est ainsi bien positionnée pour faire face aux opportunités liées à la crise sanitaire actuelle.

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 sont au centre de la stratégie d'optimisation des résultats de SOFIMMO.

Après une année 2020 impactée par la crise sanitaire, il est probable que les commerces en général profiteront pleinement d'un fort rattrapage de la consommation des français au fur et à mesure de la sortie de la crise sanitaire.

Fort d'un attachement à un enracinement économique local, la Société de Gestion travaille à développer un commerce de centre-ville responsable et durable qui contribue fortement à la revitalisation des territoires notamment en régions et dans les villes moyennes en développement. Votre Société de Gestion a ainsi mis en place un plan d'action visant à faire labelliser SOFIMMO. Pour atteindre cet objectif, néanmoins rendu complexe par un portefeuille de commerces par nature très granulaire, Sofidy a déterminé une grille de notation ESG selon laquelle le patrimoine actuel sera analysé ainsi que tous les futurs investissements avec un objectif d'amélioration graduelle dans le temps. Le but étant de suivre la progression du score dans le temps afin de mener une démarche d'amélioration continue « best in progress ». Une charte fournisseurs responsables, qui exprime les attentes de la Société de Gestion à l'égard de ses fournisseurs et sous-traitants, sera également mise en place, ainsi qu'un éco-guide locataire qui a pour but d'accompagner et de sensibiliser le locataire aux bonnes conduites et à la maîtrise de l'énergie. Le prestataire « Ethiket » a été choisi pour accompagner la Société de Gestion dans l'obtention du label.

1.3 DÉMARCHES ESG

► 1.3.1 Conviction de SOFIDY et objectifs de la démarche ESG

Le secteur du bâtiment et de la construction affiche une empreinte environnementale significative. Il consomme plus de 40 %⁽¹⁾ de l'énergie en Europe et contribue à hauteur de 30 % aux émissions de gaz à effet de serre (GES). En France, il représente 44 %⁽²⁾ de la consommation énergétique devant le secteur des transports (31,7 %), et 25 % des GES.

En tant qu'acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers, SOFIDY a pour objectif de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. Elle considère en outre qu'intégrer ces enjeux dans l'ensemble de ses process

contribue à obtenir une performance durable à long terme, et que ces facteurs constituent des sources d'opportunités en matière d'investissement.

Cette conviction est partagée avec Tikehau Capital (« le Groupe »), actionnaire unique de SOFIDY, et l'ambition ESG de SOFIDY s'inscrit pleinement dans le cadre de la démarche et des politiques de développement durable du Groupe.

Ainsi SOFIDY a défini des objectifs autour de 4 thèmes prioritaires :

	GOVERNANCE ET INVESTISSEMENT RESPONSABLE 	CHANGEMENT CLIMATIQUE ET BIODIVERSITÉ 	DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE 	SATISFACTION CLIENT ET RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES EXTERNES 
Engagements au niveau des fonds	Définition d'une politique d'investissement responsable (politique d'exclusion, détermination d'une notation ESG des nouveaux investissements et à terme de l'ensemble du patrimoine...)	Analyse et prise en compte des risques et opportunités liés au changement climatique et à l'impact sur la biodiversité	Participation au financement de l'économie réelle au travers des investissements et des actions de gestion immobilière, contribution à la création d'emplois et soutien de la consommation de proximité	Attention particulière portée à la transparence et à la communication régulière sur la performance extra-financière Implication des locataires dans la démarche ESG
Engagements au niveau de la Société de Gestion	Mise en place d'une gouvernance de la démarche ESG Plan d'actions pour faire progresser la parité dans les équipes de management	Déploiement de plans d'actions visant à réduire les impacts directs sur le changement climatique Contribution à la mesure de l'empreinte carbone des opérations du Groupe	Recherche d'un alignement d'intérêts entre la Société de Gestion, ses collaborateurs et les investisseurs Diversité et développement des talents comme levier de croissance	Mesure d'insertion des talents locaux Développement de partenariats dans le cadre de stages et d'apprentissages Renforcement de la politique d'achats responsables

(1) Commission européenne (<http://www.europarl.europa.eu/factsheets/fr/sheet/69/efficacite-energetique>)

(2) Ministère de la Transition écologique et solidaire 2016, www.ecologique-solidaire.gouv.fr/exi-gences-reglementaires-construction-des-batiments

► 1.3.2 Gouvernance de la démarche

Le déploiement de la démarche ESG s'appuie sur la forte implication de l'ensemble des collaborateurs de SOFIDY et du Groupe Tikehau à tous niveaux et sur la mise en place d'une gouvernance dédiée :

Le comité ESG du Groupe Tikehau est en charge de la définition de la politique ESG au niveau Groupe.

Un comité ESG de SOFIDY a été mis en place afin de définir et promouvoir la politique ESG de la Société de Gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- de définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la Société de Gestion ;
- de définir les secteurs et les catégories d'investissement identifiés comme « sensibles » au-delà des exclusions du groupe ;

- de se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la Société, notamment relatives à des risques sociaux, éthiques, de pollution ou toutes autres problématiques liées aux enjeux ESG pouvant survenir dans le cadre de leur activité professionnelle au sein de la Société, dans le respect des autres instances chargées d'étudier ces questions (CSE, SCCI, etc.) ;
- d'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que de permettre à la Société d'améliorer ses performances en la matière ;
- de s'assurer du respect des engagements ESG de la Société.

Le comité ESG de SOFIDY a créé des **groupes de travail** qui ont pour objectif de piloter, d'animer et d'intégrer la stratégie ESG au sein des différents services opérationnels de la Société de Gestion : l'amélioration du patrimoine au regard des critères ESG, la labellisation des fonds, les mesures citoyennes au sein de la Société de Gestion.

► 1.3.3 Mise en œuvre pour SOFIMMO

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

La politique d'investissement responsable de SOFIDY repose sur :

- une politique d'exclusion stricte de certains secteurs dont les impacts négatifs pour l'environnement ou la Société ont été démontrés ;
- la mise en place de critères ESG et d'un système de notation des actifs immobiliers permettant de déterminer un score ESG du fonds ;
- un objectif d'amélioration du score ESG du fonds dans le temps.

POLITIQUE D'EXCLUSION

La politique d'exclusion définie par le Groupe Tikehau et appliquée par SOFIDY couvre des secteurs dont les impacts négatifs pour l'environnement ou la société ont été démontrés. Cette politique d'exclusion a été construite sur la base de critères les plus objectifs possible. En décembre

2020, quatre secteurs sont exclus de l'univers d'investissement :

- Les armes controversées ;
- La prostitution et la pornographie ;
- Le charbon thermique ⁽¹⁾ ;
- Le tabac (hors vente de détail) et le cannabis récréatif ⁽²⁾.

Par ailleurs, le groupe Tikehau a défini une liste de surveillance visant à identifier les secteurs, géographies (pays non coopératifs ou sanctionnés...) et comportements (allégation de corruption, d'évasion fiscale ou de blanchiment d'argent...) qui nécessite une attention particulière voire une consultation obligatoire du comité ESG dans certains cas.

Les investissements dans des actifs ou des émetteurs pouvant présenter des risques spécifiques en matière d'ESG sont par ailleurs soumis à l'approbation du Comité ESG au cas par cas.

NOTATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS

SOFIDY a développé une grille de notation ESG de ses actifs immobiliers afin d'évaluer les actifs en amont de l'acquisition et de suivre l'amélioration de la notation tout au long de la période de détention de l'actif. Cette grille est adaptée en fonction du type d'actif considéré (bureaux, commerces, hôtellerie, camping, logistique, logement, etc.).

L'ensemble des nouveaux investissements fait ainsi l'objet d'une notation ESG, l'analyse de ce score est intégrée à la prise de décision d'investissement en complément des critères immobiliers et financiers notamment. Cette grille de notation permet d'évaluer le potentiel environnemental, social et de gouvernance des actifs en phase d'acquisition sur la base de 23 critères regroupés en trois thématiques :

- Gouvernance - analyse des locataires et risque de controverse lié à leurs activités ;
- Environnement - analyse du type de construction, de la réversibilité des immeubles, de l'état des risques naturels, technologiques et de pollution, du niveau de performance énergétique et de la proximité des transports en commun ;
- Social - respect des normes d'hygiène et de pollution, accessibilité PMR (personne à mobilité réduite) pour les bâtiments recevant du public.

Cette grille de notation ESG est également en cours de déploiement sur l'ensemble du patrimoine détenu afin de déterminer un score ESG du fonds. L'objectif étant, à terme, de faire progresser ce score par des actions concrètes sur les actifs les moins vertueux (démarche « Best in progress »).

Pendant la phase de détention des actifs immobiliers, les équipes de gestion identifient et mettent en œuvre les axes d'amélioration pertinents afin d'améliorer le score ESG des actifs sous gestion.

Afin de remplir pleinement cet objectif, SOFIDY a mis en place un partenariat avec deux acteurs :

- la société Deepki qui apporte à SOFIDY son expertise d'analyse et d'optimisation des données énergétiques des bâtiments en vue d'améliorer la performance énergétique ;
- la société Green Soluce, un cabinet de conseil indépendant spécialisé dans l'immobilier et la ville durable.

(1) Entreprises exposées à plus de 30 % de leur chiffre d'affaires au charbon thermique.

(2) Entreprises exposées à plus de 30 % de leur chiffre d'affaires au tabac et à la marijuana.

► 1.3.4 Impliquer les parties prenantes

SOFIDY attache une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes dans le cadre de sa démarche ESG et notamment ses salariés et les locataires de ses actifs sous gestion.

COLLABORATEURS DE SOFIDY

La démarche ESG de SOFIDY s'appuie sur l'implication de l'ensemble de ses collaborateurs. La Société de Gestion a ainsi mis en place un vaste plan de formation de l'ensemble de ses salariés aux thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG).

ENGAGEMENT DES LOCATAIRES

Afin d'associer les locataires des actifs immobiliers à sa démarche ESG, SOFIDY a établi un guide de bonnes pratiques environnementales afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie grâce à la mobilisation des occupants.

Par ailleurs, SOFIDY intègre désormais dans ses nouveaux baux sur les surfaces de bureaux un article incitant le locataire et le bailleur à conjuguer leurs efforts afin

d'améliorer les performances environnementales de l'immeuble loué. Ces dispositions prévoient un échange des données relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre de l'immeuble et un engagement des parties à introduire la prise en compte d'une dimension environnementale dans le choix des aménagements et équipements des locaux, ou à leur mode de gestion, afin d'opter pour les solutions les plus performantes

ENGAGEMENT DES PRESTATAIRES

Les prestataires de SOFIDY sont également associés à cette démarche. SOFIDY a établi à ce titre une charte « fournisseur responsable » annexée aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de maintenance...) afin d'exprimer les attentes de la Société de Gestion et de les inciter à une meilleure prise en compte des enjeux ESG.



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

1.4 EXPERTISES ET ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

► 1.4.1 Valeur du patrimoine immobilier ⁽¹⁾

La valeur du patrimoine immobilier hors droit de la Société s'établit à 56,7 M€ au 31 décembre 2020 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 56,3 M€, soit 96,2% de la valeur du patrimoine immobilier ;
- d'une participation financière dans une SCPI pour un montant de 0,5 M€, soit 0,8% de la valeur du patrimoine immobilier.

Le patrimoine immobilier de la Société fait l'objet d'une évaluation semestrielle par l'expert indépendant Cushman & Wakefield sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les cinq ans et d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine. Au 31 décembre 2020, l'ensemble des actifs a fait l'objet d'une évaluation par l'expert.

Au 31 décembre 2020, la baisse des valeurs d'expertises est limitée à -3,6 % à périmètre constant sur un an. Dans le contexte de la crise sanitaire, cette baisse se matérialise particulièrement sur les actifs ayant eu des libérations de surfaces au cours de l'exercice. Les deux actifs immobiliers ayant fait l'objet d'une première expertise en 2020 affichent quant à eux une progression de +2,4 % par rapport à leur prix d'acquisition hors frais.

La participation financière dans une SCPI est valorisée à son dernier prix de revient connu au 31 décembre 2020 et affiche une variation stable sur un an.

► 1.4.2 Évolution de la valeur liquidative

La valeur liquidative s'établit à 1 250,68 € au 31 décembre 2020 contre 1 307,55 € au 31 décembre 2019 soit une variation de - 4,3 % sur l'exercice écoulé et une hausse de +25,1 % depuis la création du fonds.

Après retraitement des dividendes versés, le recul de la valeur liquidative dividendes réinvestis reste très limité à -0,5 % depuis le 1er janvier 2020.

Pour les associés porteurs de parts B, la progression de la valeur liquidative, depuis la création de la part, est de +19,8 % au 31 décembre 2020.



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



Rue Montgrand - Marseille (13)
« BG Optik »

(1) hors poche financière

1.5 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	31/12/2020
Nombre de parts "A" en circulation	1 919,12	1 919,12	1 919,12	2 273,92	1 848,01	1 847,01	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	35 040,77
Nombre total de parts en circulation	18 150,58	19 027,95	26 324,96	30 927,11	34 684,72	36 301,94	36 887,78
Valeur liquidative (en €)	1 237,42 €	1 270,09 €	1 285,64 €	1 313,74 €	1 302,63 €	1 307,55 €	1 250,68 €
Actif net (en €)	22 459 947 €	24 167 157 €	33 844 508 €	40 630 051 €	45 181 338 €	47 466 626 €	46 134 934 €
Dividende par part	40,00 €	50,00 €	52,50 €	52,50 €	52,50 €	52,50 €	52,50 € ⁽¹⁾
Variation de la valeur liquidative en % depuis le début d'exercice ⁽²⁾	+3,3 %	+2,6 %	+1,2 %	+2,2 %	-0,8 %	+0,4 %	-4,3 %
Variation de la valeur liquidative en % depuis l'origine ⁽²⁾	+23,7 %	+27,0 %	+28,6 %	+31,4 %	+30,3 %	+30,8 %	+25,1 %

(1) proposé à la prochaine Assemblée Générale et incluant un acompte de 25,00 € par parts déjà versé en novembre 2020)

(2) variation de la valeur liquidative hors prise en compte des coupons versés sur la période

► 1.5.1 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	par part ⁽²⁾
Revenus nets des actifs immobiliers après abattement notionnel ⁽¹⁾	510 987,37 €	85 %	434 339,27 €	1 936 608,23 €	52,50 €
Plus-values nettes réalisées sur cession d'actifs (N-1)	-	50 %	-	-	-
Plus-values nettes réalisées sur cession d'actifs (N)	12 519,96	50 %	6 259,98 €	-	-
Dividendes provenant de sociétés de capitaux bénéficiant d'un régime d'exonération d'impôt sur les activités immobilières	-	100 %	-	-	-
TOTAL	523 507,33	85 %	440 599,24 €	1 936 608,23 €	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 2020)

La société proposera à la prochaine Assemblée Générale la distribution du solde du dividende relatif à l'exercice 2020 à hauteur de 27,50 € par part, soit un montant maximum de 1 014 413,83 €. Après prise en compte de l'acompte de 25,00 € par part (soit 922 194,39 € au total) versé le 16 novembre 2020, 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 1 936 608,23 €, dépassant les obligations de distribution minimum présentées ci-dessus.

Cette distribution proposée de 52,50 € par part au titre de l'exercice 2020 est stable par rapport à celle de l'exercice précédent (52,50 €).

MONTANT DES DIVIDENDES AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Exercice	2019	2018	2017
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

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

► 1.6.1 Situation d'endettement

Un refinancement de 5,9 M€ portant sur un portefeuille de quatorze murs de boutiques a eu lieu en avril 2020 pour un taux de 1,03 % sur 15 ans et illustre la capacité de la Société de Gestion à profiter de l'environnement actuel de taux bas.

Le ratio loan-to-value (endettement brut rapporté à la valeur des actifs immobiliers directs) se situe à 37,3 % au 31 décembre 2020 contre 28,6 % au 31 décembre 2019. En 2020, les investissements ont été partiellement financés par des emprunts bancaires à taux fixe pour un montant global de 0,7 M€ à un taux d'intérêt de 0,91 % pour une durée de 10 ans (dont 50 % remboursable in-fine à l'échéance).

Au 31 décembre 2020, la dette bancaire s'élève à 20 967 407 € (hors intérêts courus non échus) dont 95,2 % à taux fixe et 4,8 % à taux variable. Le coût moyen de la dette sur l'exercice diminue à 1,81 % (2,25 % 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 6 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 2020 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.

► 1.6.2 Liquidité de l'organisme

COLLECTE NETTE AU COURS DE L'EXERCICE :

La collecte brute, marquée par la crise sanitaire, s'élève à 350 025 € et il n'y a pas eu de retraits au cours de l'exercice 2020.

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

Au 31 décembre 2020, les 36 887,77578 parts constituant le capital de la SPPICAV sont réparties entre trente-six associés parmi lesquels figurent quatre associés fondateurs porteurs de parts A, et trente-deux associés porteurs de parts B.

Deux porteurs détiennent plus de 10 % du capital au 31 décembre 2020, leur pourcentage de détention s'élevant respectivement à 30,6 % et 19,8 %.

INSTRUMENTS FINANCIERS À CARACTÈRE LIQUIDE :

Au 31 décembre 2020, les liquidités de la SPPICAV se décomposent ainsi :

Liquidités	Montants (en €)
Compte à terme :	-
Certificats de dépôt :	800 126 €
Disponibilités en banque :	4 931 756 €
TOTAL	5 731 882 €

Ces liquidités représentent 8,4 % du total des actifs de la SPPICAV au 31 décembre 2020.

(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.

1.7 TABLEAU DES RÉSULTATS SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES

En Euros	2016	2017	2018	2019	2020
1 - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
Actif Net	33 844 508 €	40 630 051 €	45 181 338 €	47 466 626 €	46 134 933 €
<i>dont Actif Net parts A</i>	2 467 297 €	2 987 326 €	2 407 266 €	2 415 053 €	2 310 019 €
<i>dont Actif Net parts B</i>	31 377 211 €	37 642 725 €	42 774 072 €	45 051 573 €	43 824 914 €
Nombre de parts en circulation	26 324,96441	30 927,11186	34 684,71647	36 301,94184	36 887,77578
<i>dont nombre de parts A</i>	1 919,11503	2 273,91648	1 848,00530	1 847,00530	1 847,00530
<i>dont nombre de parts B</i>	24 405,84938	28 653,19538	32 836,71117	34 454,93654	35 040,77048
2 - OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires hors taxe	2 379 124 €	2 737 604 €	3 348 192 €	3 632 233 €	4 019 643 €
Résultat net (avant cessions d'actifs)	1 282 209 €	1 417 464 €	1 584 975 €	1 747 019 €	2 075 610 €
Résultat sur cessions d'actifs	- €	1 026 149 €	88 332 €	-46 707 €	17 258 €
Résultat avant comptes de régularisation	1 282 209 €	2 443 613 €	1 673 307 €	1 700 312 €	2 092 868 €
Comptes de régularisation	- €	85 122 €	-3 434 €	3 144 €	3 060 €
Résultat de l'exercice	1 282 209 €	2 528 735 €	1 669 872 €	1 703 456 €	2 095 928 €
3 - RÉSULTAT PAR PART					
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	48,71 €	81,76 €	48,14 €	46,99 €	56,82 €
Dividende versé à chaque part ⁽²⁾	52,50 €	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 2020 ce dividende indiqué est sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale et inclut un acompte de 25 € par part versé le 16 novembre 2020 aux parts existantes à cette date.

En 2020, le chiffre d'affaires progresse de 10,7 % sur un an grâce à l'effet plein des investissements de 2019, aux investissements de 2020 et compte tenu de l'impact positif de la reprise des indemnités de remise en état des sites reçues dans le cadre du protocole d'accord avec le groupe Casino (+541,9 K€). Les dotations aux provisions

augmentent sur l'exercice pour atteindre 217,3 K€ (contre 140,3 K€ en 2019) et reflètent le risque de non recouvrement de certains locataires impactés par la crise sanitaire. Le résultat net ressort ainsi à 2 096 K€, soit 56,82 € par part, en progression par rapport à 2019 (46,99 € par part).



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

1.8 INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2020 des soldes des dettes fournisseurs et des créances clients par date d'échéance.

• FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-6, 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 (1 jour et plus)	Total
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	19					19
Montant total des factures concernées (TTC)	14 858	2 409	262	1 081	15 916	19 669
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,99%	0,16%	0,02%	0,07%	1,06%	1,31%
(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.441-6, 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 (1 jour et plus)	Total
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)	0	13 266	36 244	22 084	767 331	838 925
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00%	0,33%	0,90%	0,55%	19,09%	20,87%
(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						

1.9 INFORMATIONS RELATIVES AUX FRAIS D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE

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

	2019			2020		
	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	426 950 €	0,9 %	0,6 %	344 094 €	0,7 %	0,5 %

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

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

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

1.11 INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES ET AUX DÉPENSES SOMPTUAIRES

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

1.12 INFORMATIONS RELATIVES AUX ORGANES SOCIAUX

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

► 1.12.1 Membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

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

► 1.12.2 Directeur Général Unique

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

► 1.12.3 Commissaires aux comptes

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

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

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

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

► 1.12.4 Évaluateur immobilier

DTZ Valuation France (Groupe CUSHMAN & WAKEFIELD), société anonyme au capital de 6 616 304 euros, sise au 77, Esplanade du Général de Gaulle - 92800 Puteaux La Défense, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 332 111 574.

► 1.12.5 Dépositaire

Le dépositaire de la SPPICAV est la société BNP Paribas Securities Services (BP2S), société anonyme au capital de 182 839 216 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 108 011, dont le siège social est situé 3, rue d'Antin - 75002 Paris, dûment agréée en qualité d'établissement de crédit par le Comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement.

► 1.12.6 Délégué de gestion comptable

La gestion comptable de la SPPICAV est assurée par BNP Paribas Securities Services (BP2S), société anonyme au capital de 182 839 216 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 108 011, dont le siège social est situé 3, rue d'Antin - 75002 Paris.

1.13 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. La partie variable est elle-même composée pour les cadres d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition minimum. 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). À ce titre, la politique de

rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel identifié au sens des directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques...), soit 22,6 équivalents temps plein en 2020. 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 14 903 333€ pour l'exercice 2020 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 174.79 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 66,18 % et de rémunérations variables (y compris actions gratuites) à hauteur de 33,82 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 5 225 301 €



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



Rue du Calvaire - Nantes (44)
« Philidar »

1.14 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.

1.15 GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

1.16 CONVENTIONS LIBRES ET RÉGLEMENTÉES

CONVENTIONS AUTORISÉES AU COURS DE L'EXERCICE

Néant

CONVENTIONS AUTORISÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE

- Gestion de l'OPPCI SOFIMMO par la Société SOFIDY.

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

COMMISSION DE GESTION

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

Parts	Commission de gestion 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 2020 une charge de 416 674,89 € 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

Il n'y a pas eu de commission de souscription non-acquise au cours de l'exercice 2020.

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 2020.

1.17 EXPOSÉ DES MOTIFS SUR LES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :

- Les mandats des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant sont arrivés à échéance à l'issue de l'assemblée générale qui se réunira en 2021. Le Directeur Général Unique vous invite à renouveler le mandat de Mazars en qualité de Commissaire aux comptes titulaire. En revanche, le maintien du Commissaire aux comptes suppléant n'étant plus nécessaire au vu des statuts et de la loi, il n'est pas proposé de le renouveler.
- Le mandat de Monsieur Paul HAGER est arrivé à échéance, le Directeur Général Unique vous invite à renouveler son mandat en qualité de Membre du Conseil de Surveillance pour une durée de six années.

Présentation et mandats du candidat Paul HAGER :

De formation ingénieur diplômé des Ponts et Chaussées, il a géré pendant près de 16 ans les grands comptes de la Société Générale. Passionné d'architecture, il gère actuellement le patrimoine familial composé d'immobilier en direct et de valeurs mobilières. Monsieur Paul HAGER est gérant de la SCI REGAH, de la SCI LES EBIHENS, de la SCI LUPA, de la SCI LES EBIHENS, de la SCI ANTHEMIS, de la SCI PAULANVY, et de la SAS DMP FINANCEMENTS (pas d'activité). Il est représentant de la SCI LUPA au Conseil de Surveillance des SCPI IMMORENTE, EFIMMO 1, SOFIPIERRE, SOFIPRIME.

- Le mandat de Monsieur Philippe LABOURET est arrivé à échéance et ne peut être reconduit, aussi, le Directeur Général Unique vous invite à nommer la société MH PUCCINI, dont le siège social est situé au 12 rue Lafitte à Paris (75009), représentée par Monsieur Francis MARTIN, en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société, en remplacement de Monsieur Philippe LABOURET pour une durée de six années.

Présentation et mandats du candidat MH PUCCINI :

MH PUCCINI, société civile est une holding du groupe Malakoff Humanis, groupe de protection sociale paritaire présent dans deux domaines d'activité principaux : la gestion de la retraite complémentaire et les assurances de personnes. Les associés de la société Civile MH PUCCINI sont les institutions du groupe Malakoff Humanis.

SC MH PUCCINI est :

- membre du Conseil d'Administration de la SPPICAV VIVERIS ODYSSEE ;
- membre du Conseil d'Administration de l'OPPCI *High Street Retail* ;
- membre du Conseil de Surveillance de l'OPPCI SPF2.

Présentation du représentant permanent Monsieur Francis Martin :

Monsieur Francis Martin est responsable immobilier au sein de la direction des investissements du Groupe Malakoff Humanis. Après avoir exercé la fonction d'auditeur interne, il s'est consacré à partir de 2005 aux activités immobilières. Il a accompagné en 2010 la création d'un OPCI dédié puis contribué au développement de la poche immobilière du groupe qui atteint environ 3 milliards d'euros. Il travaille pour le Groupe Malakoff Humanis depuis 19 ans. Précédemment, il a exercé les fonctions d'auditeur externe chez ANPEEC. Il est diplômé de l'IAE de Paris, titulaire du DESCF et d'une maîtrise MASS.

Monsieur Francis Martin est :

- représentant de MH PUCCINI au Conseil d'Administration de la SPPICAV VIVERIS ODYSSEE ;
- représentant de MH PUCCINI au Conseil d'Administration de l'OPPCI *High Street Retail* ;
- membre du Conseil de Surveillance de PREIM RETAIL 1.



Boulevard Moureaux - Trouville (14)

2

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

2.1 BILAN ACTIF	34	2.3 COMPTE DE RÉSULTAT	36
2.2 BILAN PASSIF	35	2.4 ANNEXE	37

2.1 BILAN ACTIF

En Euros	31/12/2019	31/12/2020
ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER	57 965 480	56 745 480
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	57 485 000	56 265 000
Parts des sociétés de personnes	480 480	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	6 314 285	6 319 211
Dépôts	818 478	820 421
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	5 495 807	5 498 790
OPÉRATIONS TEMPORAIRES SUR TITRES		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments financiers		
CRÉANCES LOCATAIRES	603 982	430 310
AUTRES CRÉANCES	482 476	97 081
DÉPÔTS À VUE	929 717	4 931 756
TOTAL ACTIF	66 295 940	68 523 838

2.2 BILAN PASSIF

En Euros	31/12/2019	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES	47 466 626	46 134 934
Capital	40 124 825	38 582 203
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	6 545 894	6 378 997
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	1 703 456	2 095 928
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾	-907 549	-922 194
PROVISIONS	103 921	84 524
Instruments financiers		
Opérations de cession		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
DETTES	18 725 393	22 304 381
Dettes envers les établissements de crédit	16 500 301	21 020 866
Dettes financières diverses		
Dépôts de garantie reçus	518 124	472 419
Autres dettes d'exploitation	1 706 968	811 096
COMPTES FINANCIERS / CONCOURS BANCAIRES COURANTS		
TOTAL PASSIF	66 295 940	68 523 838

(1) y compris compte de régularisation

2.3 COMPTE DE RÉSULTAT

En Euros	31/12/2019	31/12/2020
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	3 589 968	3 982 246
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	24 222	17 919
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	18 043	19 478
TOTAL I	3 632 233	4 019 643
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-643 771	-585 013
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-163 369	-265 887
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-353 028	-364 710
TOTAL II	-1 160 168	-1 215 610
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I-II)	2 472 065	2 804 033
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 515	868
Autres produits financiers	603	
TOTAL III	2 118	868
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières	-1 202	-893
TOTAL IV	-1 202	-893
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III-IV)	916	-25
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-725 962	-711 457
Autres charges (VII)		-16 942
RÉSULTAT NET (I-II+III-IV+V-VI-VII)	1 747 019	2 075 610
Produits sur cession d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		25 040
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	482 814	
TOTAL VIII	482 814	25 040
Charges sur cession d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-529 521	-7 782
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
TOTAL IX	-529 521	-7 782
RÉSULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII-IX)	-46 707	17 258
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE RÉGULARISATION (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	1 700 312	2 092 868
COMPTES DE RÉGULARISATION (X)	3 144	3 060
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	1 703 456	2 095 928

2.4 ANNEXE

▶ 2.4.1 Hors Bilan

En Euros	31/12/2019	31/12/2020
ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS SUR INVESTISSEMENTS À CARACTÈRE IMMOBILIER	23 742 150	20 967 407
Engagements réciproques		
Promesses d'achat	1 192 150	
Engagements reçus		
Engagements reçus sur les immeubles en cours de construction		
Engagements donnés		
Dettes garanties ⁽¹⁾	22 550 000	20 967 407
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

⁽¹⁾ Capital restant dû des emprunts garantis par des sûretés réelles

Dans le cadre des emprunts bancaires mis en place (pour un montant total restant dû de 20 967 407 €), 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 2020 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 2020 aucun actif ne fait l'objet d'une promesse de vente.

Immeubles en cours de construction : au 31 décembre 2020 aucun immeuble n'est actuellement en cours de construction.

B. INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

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

C. CRÉANCES

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

D. ENDETTEMENT

Pour le calcul de l'actif net servant de base à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des Actifs Immobiliers et Financiers déterminée dans les conditions indiquées

ci-dessus est diminuée du montant de l'endettement de la SPPICAV à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative concernée.

RÈGLES DE COMPTABILISATION DE CERTAINES OPÉRATIONS

E. MODE DE COMPTABILISATION DES REVENUS

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

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

F. CHARGES D'ENTRETIEN ET TRAVAUX

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

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

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

► 2.4.4 Évolution de l'actif net

En Euros	31/12/2019	31/12/2020
ACTIF NET EN DÉBUT D'EXERCICE	45 181 338	47 466 626
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	2 756 543	761 929
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-594 107	
Frais liés à l'acquisition		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-306 188	-2 122 479
<i>Différences d'estimation exercice N</i>	-3 159 314	-5 281 793
<i>Différences d'estimation exercice N-1</i>	2 853 127	3 159 314
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	578 947	2 983
<i>Différences d'estimation exercice N</i>	53 168	56 152
<i>Différences d'estimation exercice N-1</i>	525 779	-53 168
Distribution de l'exercice précédent	-907 549	-1 014 414
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	1 700 312	2 092 868
Acomptes versés au cours de l'exercice		
<i>Sur résultat net</i>	-907 549	-922 194
<i>Sur cessions d'actifs</i>		
Autres éléments ⁽¹⁾	-35 123	-130 386
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	47 466 626	46 134 934

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

2.4.5 Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Nature des actifs (En Euros)	31/12/2019	Cessions	Acquisitions*	Variation des différences d'estimation	31/12/2020	Dont frais
Terrains nus						
Terrains et construction	57 485 000	-363 949	1 266 428	-2 122 479	56 265 000	5 618 224
Entrepôts logistiques et locaux d'activité						
Autres régions françaises						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
TOTAL	57 485 000	-363 949	1 266 428	-2 122 479	56 265 000	5 618 224

* 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)	31/12/2019	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2020	Dont frais
Parts des sociétés de personne	475 673			4 807	480 480	
Parts et actions des sociétés						
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières et équivalents	5 495 807			2 983	5 498 790	
TOTAL	5 971 480			7 790	5 979 270	

2.4.7 Évolution par nature des autres actifs immobiliers

Néant

2.4.8 Décomposition des créances

Décomposition des postes bilan (En Euros)	31/12/2019	31/12/2020
CRÉANCES LOCATAIRES		
Créances locataires	522 062	219 488
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	513 794	805 364
Dépréciation des créances locataires	-431 873	-594 542
TOTAL	603 982	430 310
AUTRES CRÉANCES		
Intérêts ou dividendes à recevoir	6 056	
Etat et autres collectivités	418 940	63 926
Syndics		
Autres débiteurs	57 480	33 154
Charges constatées d'avance		
TOTAL	482 476	97 081
TOTAL CRÉANCES	1 086 458	527 391

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires et par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 430 310 € au 31 décembre 2020 et sont constituées par :

En Euros	2020
- Locataires :	219 488
- Créances douteuses (avant provisions) :	805 364
- Provisions pour dépréciations de créances :	-594 542
TOTAL	430 310

Dans le contexte lié à la pandémie de la COVID-19, l'OPCI a complété sa méthodologie de provisionnement des créances douteuses. Ainsi, au 31 décembre 2020 en complément de sa méthodologie habituelle consistant à

constater une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) dès lors que le locataire est en procédure collective ou est redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir (et entre 3 et 4 termes selon les cas pour loyers échus ou mensuels) :

- les créances HT et nettes de garanties présentant une antériorité supérieure à 90 jours ont été intégralement provisionnées ;

- pour les locataires restant redevables de leur loyer de novembre à la date de clôture et éligibles à un abandon de créance donnant lieu à crédit d'impôt, une dotation complémentaire a été enregistrée à hauteur du montant du loyer HT du mois de novembre pour les locataires de moins de 250 salariés et à hauteur de deux tiers du montant du loyer HT du mois de novembre pour les locataires de 250 à 5 000 salariés.

AUTRES CRÉANCES

Elles sont principalement composées :

- de créances fiscales pour 63 926 € correspondant principalement à de la TVA déductible (61 524 €) ;
- des produits à recevoir (17 925 €) correspondant principalement à un crédit d'impôt à recevoir dans le cadre des abandons de loyers du mois de novembre ;

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

En Euros	Solde au 31/12/2020
Actions et valeurs assimilées :	5 498 790
Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) :	820 421
Disponibilités en banque :	4 931 756
TOTAL	11 250 967

► 2.4.9 Décomposition des dettes

DÉCOMPOSITION des postes bilan (En Euros)	31/12/2019	31/12/2020
DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT		
Emprunts	16 500 301	21 020 866
Concours bancaires courants		
TOTAL	16 500 301	21 020 866
AUTRES DETTES FINANCIÈRES		
Prêts actionnaires		
Dépôts de garantie	518 124	472 419
TOTAL	518 124	472 419
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION		
Locataires crédateurs	160 697	162 647
Fournisseurs et comptes rattachés	377 841	127 881
État et autres collectivités	124 921	151 795
Souscriptions reçues - Capital à émettre	450 000	
Commission de souscription non acquise	1 905	
Commission de souscription acquise non utilisée à la clôture de l'exercice	35 123	52 692
Autres crédateurs	520 062	284 289
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	36 420	31 791
TOTAL	1 706 968	811 096
TOTAL DETTES	18 725 393	22 304 381

► 2.4.10 Information sur les parties liées

	SOFIDY
CRÉANCES	
DETTES	
- Provision sur frais de gestion	123 001
PRODUITS	
CHARGES	
- Frais de gestion	416 675

► 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	1 632 472	8 136 625	10 191 568	19 960 666
Emprunts in fine				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	181 064	773 515	52 162	1 006 741
Emprunts in fine				
INTÉRÊTS COURUS	53 459			53 459
TOTAL	1 866 995	8 910 140	10 243 730	21 020 866

Ventilation par nature d'actifs (En Euros)	31/12/2019	31/12/2020
Emprunts immobiliers	16 500 301	21 020 866
Autres emprunts (comptes courants d'associés)		
TOTAL	16 500 301	21 020 866

► 2.4.12 Détail des provisions

Détail des provisions (En Euros)	31/12/2019	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2020
Frais de gestion - Société de gestion	127 390	123 001	127 390	123 001
Frais de gestion - Honoraires CAC	15 360	29 160	15 360	29 160
Frais de gestion - Dépositaire	23 610	15 264	23 610	15 264
Frais de gestion - Valorisateur	27 044	5 430	27 044	5 429
Frais de gestion - Experts immobiliers	104 760	103 667	104 760	103 667
TOTAL	298 164	276 521	298 164	276 521

► 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	258,06734	350 025 €	16 668 €
Rachats réalisés Parts A			
Rachats réalisés Parts B			

Les souscriptions pour l'exercice 2020 se sont élevées à 333 357 €, commissions de souscriptions incluses, et ont donné lieu à la création, au cours de l'exercice 2020, de 258,06734 parts B.

Décomposition du poste au bilan (En Euros)	31/12/2019	31/12/2020
Capital	40 124 825	38 582 203
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	6 545 894	6 378 997
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	1 700 312	2 092 868
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	3 144	3 060
Acomptes versés au cours de l'exercice	-907 549	-922 194
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	47 466 626	46 134 934

▶ 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	31/12/2020	Reports antérieurs	31/12/2020	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
16/11/2020	922 194,39 €				922 194,39 €	25,00 €
TOTAL ACOMPTES	922 194,39 €				922 194,39 €	25,00 €

Affectation du résultat (En Euros)	31/12/2019	31/12/2020
Résultat net	1 747 019	2 075 610
Régularisation du résultat net	3 144	3 060
Résultat sur cession d'actifs	-46 707	17 258
Régularisations des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice	-907 549	-922 194
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DE L'EXERCICE	795 907	1 173 734
Report des résultats nets	6 545 894	6 378 997
Report des plus-values nettes		
Régularisation sur les comptes de report		
II - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DES EXERCICES ANTÉRIEURS	6 545 894	6 378 997
TOTAL DES SOMMES À AFFECTER (I + II)	7 341 802	7 552 730
Distribution sur parts existantes au 31/12/N ⁽¹⁾	998 303	1 014 414
Report des résultats nets antérieurs	6 343 498	6 538 317
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital		
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	7 341 802	7 552 730

⁽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 2020 et au montant maximum du solde du dividende proposé à la prochaine Assemblée Générale du 18 mai 2020.

Conformément à la deuxième résolution de l'Assemblée Générale du 25 mai 2020, 1 922 141,18 € ont été distribués au titre de l'exercice 2019 et 6 327 209,03 € affectés en report à nouveau.

► 2.4.15 Détail des postes du compte de résultat

En Euros	31/12/2019	31/12/2020
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Produits immobiliers		
Dont loyers	3 177 526	3 022 766
Dont charges facturées	323 896	325 466
Dont autres revenus immobiliers	88 545	634 014
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	24 222	17 919
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	18 043	19 478
TOTAL I	3 632 233	4 019 643
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges immobilières		
Dont ayant leur contrepartie en produits	-323 896	-325 466
Dont gros entretien	-177 329	-60 465
Dont charges d'entretien courant		
Autres charges immobilières	-55 147	-100 065
Rémunérations prestataires extérieurs		
Impôts, taxes et versements assimilés	-87 399	-99 016
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-163 369	-265 887
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-353 028	-364 710
TOTAL II	-1 160 168	-1 215 610
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I-II)	2 472 065	2 804 033
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	1 515	868
Autres produits financiers	603	
TOTAL III	2 118	868
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	-1 202	-893
TOTAL IV	-1 202	-893
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III-IV)	916	-25
AUTRES PRODUITS (V)		
Produits exceptionnels		
Reprises sur provisions		
FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT (VI) (VOIR DÉTAIL DES PRINCIPAUX FRAIS P. 42)	-725 962	-711 457
Charges externes	-444 193	-444 797
Autres charges externes		
Impôts, taxes et versements assimilés	-32 175	-35 175
Dotations aux frais budgétés	-249 595	-231 485
AUTRES CHARGES (VII)	0 €	-16 942
Charges exceptionnelles		
RÉSULTAT NET (I-II+III-IV+V-VI-VII)	1 747 019	2 075 610
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	482 814	25 040
Plus-value sur cession d'OPC		
TOTAL VIII	482 814	25 040
CHARGES SUR CESSION D'ACTIFS		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-529 521	-7 782
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
TOTAL IX	-529 521	-7 782
RÉSULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII-IX)	-46 707	17 258
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE RÉGULARISATION (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	1 700 312	2 092 868
COMPTES DE RÉGULARISATION (X)	3 144	3 060
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	1 703 456	2 095 928

▶ 2.4.16 Frais de gestion

En Euros	Montant au 31/12/20 (en € HT)	Taux réel (% actif net)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) ⁽¹⁾	608 807	1,32 %
Dont :		
Honoraires de la société de gestion	416 675	0,90 %
Honoraires des évaluateurs immobiliers	88 515	0,19 %
Honoraires du dépositaire	25 445	0,06 %
Honoraires du commissaire aux comptes	24 594	0,05 %
Honoraires du valorisateur	18 000	0,04 %
Redevance AMF	403	0,00 %
Impôts et taxes	35 175	0,08 %

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

En Euros	Montant au 31/12/20 (en € HT)	Taux réel (% de la valeur des actifs immobiliers)
Frais liés aux travaux	-	

En Euros	Montant au 31/12/20 (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	17 258		17 258	-529 521
Constructions sur sol d'autrui				
Autres droits réels				
Immeubles en cours de construction				
Autres				
TOTAL IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS	17 258		17 258	-529 521
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
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières				
TOTAL DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS				482 814
TOTAL	17 258		17 258	-46 707

▶ 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		56 745 480 €	EUR	123,0 %
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		56 265 000 €		122,0 %
Parts des sociétés de personnes		480 480 €	EUR	1,0 %
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		6 319 211 €	EUR	13,7 %
Dépôts		820 421 €	EUR	1,8 %
Actions et valeurs assimilées				
Obligations et valeurs assimilées				
Titres de créances				
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		5 498 790 €	EUR	11,9 %
Opérations temporaires sur titres				
Instruments financiers à terme				
CRÉANCES		527 391 €	EUR	1,1 %
Créances locataires		430 310 €	EUR	0,9 %
Autres créances		97 081 €	EUR	0,2 %
PROVISIONS		-84 524 €	EUR	-0,2 %
DETTES		-22 304 381 €	EUR	-48,4 %
Dettes financières		-21 020 866 €	EUR	-45,6 %
Souscriptions reçues		0 €	EUR	0,0 %
Dépôts de garantie reçus		-472 419 €	EUR	-1,0 %
Autres dettes d'exploitation		-811 096 €	EUR	-1,8 %
DISPONIBILITÉS		4 091 108 €	EUR	10,7 %
TOTAL ACTIF NET		46 134 934 €	EUR	100,0 %



Avenue de l'Impératrice - Biarritz (64)

3

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2020.

Le Conseil s'est réuni à cinq reprises, le 01 avril, le 25 mai, le 10 septembre, le 1 décembre 2020, et le 15 mars 2021 pour examiner la situation de la SPICAV, ses actes de gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2020.

A l'issue de cet exercice, nous tenons à souligner l'importance et la qualité du travail accompli par la Société de Gestion durant cette année marquée par la pandémie.

Les comptes individuels de l'OPCI SOFIMMO qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve sans réserve.

L'exercice a été marqué par :

- une faible collecte nette de 0,3 M€ sur le premier trimestre de l'année 2020, entraînant la création de 258 parts sur la base de la valeur liquidative à fin mars 2020 ;
- un actif net de l'OPCI qui s'élève à 46,1 M€ au 1^{er} janvier 2021 contre 47,5 M€ un an auparavant ;
- des investissements pour un montant global de 1,2 M€ pour un taux de rendement immédiat de 5,9 % ;
- un refinancement de 5,9 M€ pour un taux de 1,03 % sur 15 ans ;
- l'arbitrage de deux actifs vacants situés à Macau (33) et Bouloc (31) pour respectivement 260 K€ et 115 K€ dégageant au global une plus-value de 10 K€. Cette vente permet ainsi à l'OPCI de céder des actifs dans des secteurs commerciaux dégradés et ne répondant plus aux critères d'investissements ;
- un actif net de l'OPCI qui s'élève à 46,1 M€ au 1^{er} janvier 2021 contre 47,5 M€ un an auparavant, impacté par la baisse des valeurs d'expertises de -3,6 % à périmètre constant sur un an.

Le résultat de l'exercice écoulé s'élève à 2 095 928,12 € en hausse par rapport à celui de 2019 (1 703 455,77 €) grâce à l'effet des investissements sur 2020 et compte tenu de l'impact positif de la reprise des indemnités de travaux provisionnés initialement dans le cadre du protocole d'accord avec le groupe Casino.

Le paiement du solde du dividende relatif à l'exercice 2020 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 16 novembre 2020, 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 de 4,2 % rapporté à la valeur liquidative du 31 décembre 2020.

Par ailleurs, la valeur liquidative des parts A et B se situe à 1 250,68 € par part à la fin de l'exercice écoulé, en diminution de -4,3 % sur l'exercice (- 0,5 % dividendes réinvestis) et progresse de + 25,1 % depuis l'origine (+ 68,6 % dividendes réinvestis).

Dans un contexte particulier lié à la crise sanitaire de la Covid-19, votre Conseil de Surveillance a attaché une attention particulière au niveau de recouvrement des loyers au cours de l'exercice. La diversification de son patrimoine, sa position financière, ainsi que les actions de gestion menées par les équipes de SOFIDY durant cet épisode pandémique permettent à l'OPCI SOFIMMO d'obtenir un taux de recouvrement annualisé de 90,2 %, et de 92,5 % à la date de rédaction du rapport.

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 nomination 1 ^{ère}	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	En qualité de représentant de la SCI LUPA : Membres du Conseil de Surveillance des SCPI IMMORENTE, EFIMMO 1, SOFIPIERRE, SOFIPRIME Gérant des SCI familiales suivantes : 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 de la SA SODES Gérant de la SARL PRESBOURG KLEBER IMMOBILIER Membre du Conseil de Surveillance de la SA SELECTIRENTE Membre du Conseil de Surveillance de la SA SOFIMMO 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 l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE Membre du Conseil de Surveillance de la SA SOFIMMO 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, SYREF 6, SYREF 7, SYREF 8 et TRACTION GUYANCOURT

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 2020 elle s'élève à 416 675 € TTC.
- Une commission de souscription de 7,5 % HT maximum sur les montants collectés, et de 5,0 % HT effectif depuis le 31 mars 2018. En 2020 cette commission s'est élevée à 13 890 € HT au titre des souscriptions de l'année.
- Une commission de surperformance en cas de performance globale supérieure à 8 % par an depuis la constitution de la SPPICAV. En 2020, 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.



Rue de Lyon - Paris 12^{ème}

4

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

4.1	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	52	4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	54
-----	--	----	-----	---	----

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 Président, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement immobilier SOFIMMO constitué sous forme de société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020 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 10 mars 2021 sur la base des éléments disponibles dans un contexte évolutif de crise 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 SPPICAV SOFIMMO 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 2020 à la date d'émission de notre rapport.

III - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SPPICAV, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SPPICAV et sur les modalités de mise en oeuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions de l'article 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

Le paragraphe A « Actifs à caractère immobilier » des « Règles et méthodes d'évaluation des actifs » de l'annexe précise que les actifs 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 oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

IV - VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 15 mars 2021 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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 SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directeur général unique.

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 SPICAV.

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 les 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 SPICAV 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 les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Courbevoie, le 31 mars 2021

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 2020, la SPPICAV SOFIMMO a comptabilisé une charge de 416 675€ HT 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 est de 13 890€ HT en 2020 et n'a 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 2020.

Fait à Courbevoie, le 31 mars 2021

Le Commissaire aux comptes,

MAZARS

CLAIRE GUEYDAN



Rue de Brest - Lyon 2^{ème}

5

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

5.1 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2020 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020 font apparaître un bénéfice distribuable de 8 474 924,73 € qui se décompose comme suit :

• Résultat net :	2 095 928,12 €
• Report à nouveau des exercices antérieurs :	<u>6 378 996,61 €</u>
Total bénéfice distribuable	8 474 924,73 €

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 :	922 194,39 €
• Distribution d'un solde sur dividende de 27,50 € par part représentant un montant maximum de :	1 014 413,83 €
• Affectation du solde en report à nouveau :	<u>6 538 316,51 €</u>
Total bénéfice distribuable	8 474 924,73 €

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 2020 pour les parts en circulation au moment du versement de l'acompte en novembre 2020.

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 2021 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 2020 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	2019	2018	2017
Dividendes versés	1 922 141,18	1 874 243,53	1 738 973,89 €

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 4 000 € pour l'année 2021, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Directeur Général Unique, constate que le mandat de Monsieur Philippe LABOURET est arrivé à échéance et ne peut être reconduit. L'Assemblée décide de nommer en remplacement la société MH PUCCINI, dont le siège social est situé au 12 rue Lafitte à Paris (75009), représentée par Monsieur Francis MARTIN, en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui sera réunie en 2027. L'Assemblée Générale prend acte que la société MH PUCCINI a d'ores et déjà fait savoir qu'elle acceptait les fonctions de membre du Conseil de Surveillance de la Société dans l'hypothèse où elles lui seraient confiées, et qu'elle n'est frappée par aucune mesure ni disposition susceptible de lui interdire d'exercer lesdites fonctions au sein de la Société.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Directeur Général Unique, constate que le mandat de Monsieur Paul HAGER est arrivé à échéance et décide de le renouveler pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui sera réunie en 2027. L'Assemblée Générale prend acte que Monsieur Paul HAGER a d'ores et déjà fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance de la Société, et qu'il n'est frappé par aucune mesure ni disposition susceptible de lui interdire d'exercer lesdites fonctions au sein de la Société.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Directeur Général Unique, décide de renouveler le mandat de la société MAZARS, dont le siège social est situé 61 rue Henri Regnault - 92400 Courbevoie, représentée par Madame Claire GUEYDAN en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire pour une durée de six années. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Directeur Général Unique, décide de ne pas renouveler le mandat de Madame Anne VEAUTE en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.



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