



ZOOM SUR LA SCI SOGEVIMMO

Créée en 1983, SOGEVIMMO est une Société Civile Immobilière (SCI) à capital variable gérée par la société SOGECAP. Elle est accessible uniquement en unités de compte⁽¹⁾ au sein d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation. Les unités de compte présentent un risque de perte en capital.

OBJECTIF DE GESTION

L'objectif de la SCI constituant le support est de gérer un portefeuille à vocation immobilière, composé très majoritairement d'immobilier de bureaux.

Par ailleurs, entrent dans la composition du support des valeurs mobilières et immobilières telles que des parts de sociétés civiles immobilières, des parts de groupements forestiers, de vignobles et de tous biens immobiliers ou fonciers (industriel, commercial, d'habitation...).

PERFORMANCES HISTORIQUES CONTRAT*

2019	4,30%
2018	5,14%
2017	3,97%

Performances annuelles établies au 31/12 de chaque année, nettes de frais de gestion et brutes de prélèvements sociaux et fiscaux. **Les performances passées ne préjugent pas du rendement futur et ne sont pas constantes dans le temps.**

* Contrat UNEP CAPITALISATION.

COMMENTAIRE SUR LA GESTION AU 31/12/2019

La SCI Sogevimmo dispose au 31/12/2019 d'un actif réévalué de 806 M€, décomposé en immobilier détenu en direct pour 42,6%, en immobilier indirect pour 39,5%, et en liquidités pour 17,9%.

Sogevimmo est toujours majoritairement investie en bureaux, localisés en Ile-de-France. La SCI dispose toutefois d'un actif diversifié.

La SCI Sogevimmo n'a pas réalisé de nouveaux investissements au cours du 1^{er} trimestre 2019 : 1,9 M€ de décaissements ont toutefois été réalisés courant janvier à l'occasion de la livraison du bâtiment principal de l'immeuble de bureau Kosmo (immeuble acquis en 2018 en construction, pré-loué en totalité au preneur Parfums Christian Dior) ;

Sogevimmo a par ailleurs cédé une participation minoritaire dans l'OPPCI Sogecapimmo.

Au 2^{ème} trimestre 2019 :

Sogevimmo a décaissé 0,5 M€ au titre du vignoble de Château Mazeyres déjà en portefeuille.

Sogevimmo a cédé 4 actifs non stratégiques : immeubles Château Gombert I, II, et III cédés le 9 avril 2019 et immeuble Plaisir II cédé le 17 mai 2019. Ces actifs ont été cédés pour un volume de cession de 13,5 M€.

Sogevimmo a par ailleurs cédé des participations minoritaires dans les sociétés SGI Caen et SGI Villette.

Au 3^{ème} trimestre 2019 :

Sogevimmo a décaissé 16,7 M€ au titre de l'opération Kosmo (immeuble acquis en 2018 en construction, pré-loué en totalité au preneur Parfums Christian Dior).

Sogevimmo a renforcé sa participation dans cette opération (10,4% du tour de table contre 6,8% précédemment)

Au 4^{ème} trimestre 2019 :

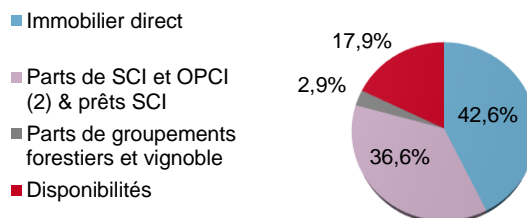
Sogevimmo a décaissé 0,3 M€ complémentaires au titre de l'opération Kosmo

Sogevimmo a pris une participation de 4,1% dans la foncière Selectirente, spécialisée en commerces de pieds d'immeubles en centres-villes, à Paris et en région parisienne.

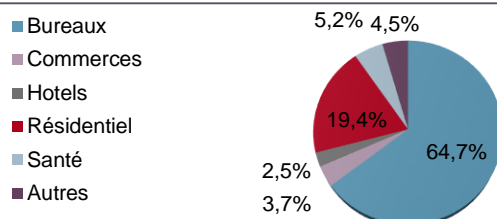
S'agissant du patrimoine détenu en direct et à plus de 90%, le taux d'occupation physique finit en baisse par rapport au 31/12/2018 (85,1%), en raison d'un congé intervenu au T4 2019 sur un des immeubles du patrimoine détenu en direct.

Cernant la valorisation des actifs à périmètre constant, ces derniers ont enregistré une hausse de valeur de +4,6% par rapport au 31/12/2018 (dont +4,5% pour le patrimoine détenu en direct et +4,6% pour les participations).

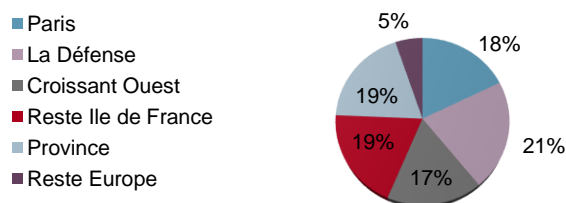
Composition de l'actif de la SCI SOGEVIMMO



Répartition du patrimoine immobilier direct par typologie d'actifs



Répartition du patrimoine immobilier direct par localisation géographique



⁽¹⁾ L'assureur ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte mais pas sur leur valeur. La valeur des unités de compte qui reflète la valeur d'actifs sous jacents n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations à la hausse comme à la baisse dépendant de l'évolution des marchés financiers. Le fonctionnement des unités de compte est décrit dans la Note/Notice d'information du contrat.

⁽²⁾ Société Civile Immobilière (SCI) - Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI)

CHIFFRES CLES DE LA SCI SOGEVIMMO au 31/12/2019

Actif Net Réévalué	783 481 922€
Valeur Liquidative (VL) par part ⁽³⁾	403,30€
Nombre de parts	1 942 674
Performance depuis le début de l'année ⁽⁴⁾	4,30%

RAPPEL DES CARACTERISTIQUES DE LA SCI SOGEVIMMO

Forme juridique Société Civile Immobilière à capital variable

Date de création 1983

Gérant SOGECAP

Prix de souscription des parts de la SCI Valeur liquidative (VL) ⁽³⁾

Périodicité de la VL Mensuelle

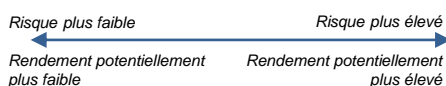
Revenus Distribution annuelle

Limites d'investissement Vous référer à l'annexe du support

Durée de placement conseillée 8 ans minimum

Le niveau de risque de cette SCI reflète principalement le risque du marché de l'immobilier de bureau sur lequel elle est majoritairement investie.

Profil de risque et de rendement



Facteurs de risque

- Risque en revenu et en capital.
- Risque de liquidité.
- Risque de marché.
- Risque lié à l'endettement.

EXEMPLE D'IMMEUBLE DETENU PAR LA SCI SOGEVIMMO
 15 rue Drouot, 75009 Paris



DIRECTION IMMOBILIERE DE SOGECAP

La Direction Immobilière de SOGECAP est l'équipe dédiée à l'immobilier de placement de l'assureur du Groupe Société Générale SOGECAP. Elle réalise des investissements immobiliers essentiellement en direct ou en club deals⁽⁵⁾ pour le compte du fonds euros de SOGECAP et de SCI supports d'Unités de Compte.

Fort de plus de 40 ans d'expérience dans la gestion d'actifs immobiliers, SOGECAP a renforcé sa présence sur les marchés immobiliers français et internationaux au cours des dernières années. La valeur du patrimoine immobilier a ainsi plus que triplé depuis fin 2012 pour atteindre près de 8 milliards d'euros fin 2019.

La Direction Immobilière de SOGECAP a pour ambition d'apporter à l'ensemble de ses clients une vision globale de l'investissement immobilier, des accès sélectionnés et privilégiés à des zones géographiques, des secteurs, des thématiques d'investissement et des styles de gestion diversifiés.

METHODE DE VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

OPCI	Valeur liquidative
SCI	Valeur liquidative
Immobilier direct	Valeur d'expertise hors droits ⁽⁶⁾
Groupements forestiers	Valeur liquidative

⁽³⁾ C'est le prix de la part. Cette valeur est obtenue en divisant la valeur globale de l'actif net par le nombre de parts.

⁽⁴⁾ Performance brute des frais de gestion, hors participation aux résultats. Les performances passées ne préjugent pas du rendement futur et ne sont pas constantes dans le temps.

⁽⁵⁾ Un club deal immobilier réunit plusieurs investisseurs souhaitant acquérir un ou plusieurs actifs immobiliers au sein d'un véhicule commun.

⁽⁶⁾ Hors frais et droits de mutation.