

RCS : PARIS Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2016 B 06260 Numéro SIREN : 818 935 066 Nom ou dénomination : DELPHES SPPICAV

Ce dépôt a été enregistré le 05/08/2020 sous le numéro de dépôt 56940

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 05-08-2020

N° DE DEPOT : 056940

N° GESTION : 2016B06260

N° SIREN : 818935066

DENOMINATION : DELPHES SPPICAV

ADRESSE : 24-26 rue Ballu 75009 Paris

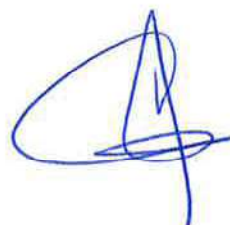
MILLESIME : 2019

SPPICAV Delphes

24 – 26 rue Ballu
75009 Paris

Exercice clos le 31 décembre 2019

documents financiers



Copie certifiée conforme
à l'original



Comptes annuels

- Bilan
- Compte de résultat
- Annexe

documents
financiers



Bilan SPPICAV Delphes

BILAN Actif au 31/12/2019 en devise Euro

ACTIF	31/12/2019	31/12/2018
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	-	77 610 849
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-92 b)	-	-
Parts et actions des sociétés article L.214-92 c)	-	28 399 625
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-92 d)	-	-
Organismes de placement collectif immobilier	-	-
et organismes étrangers équivalents article L.214-92 e)	-	-
Autres actifs à caractère immobilier ¹	-	49 211 224
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	-	-
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
CREANCES LOCATAIRES	-	-
AUTRES CREANCES	-	-
DEPOTS A VUE	2 783 521	411 495
TOTAL DE L'ACTIF	2 783 521	78 022 344

Bilan SPPICAV Delphes

BILAN Passif au 31/12/2019 en devise Euro

PASSIF	31/12/2019	31/12/2018
CAPITAUX PROPRES		
Capital ²	147 655	77 019 300
Report des plus-values nettes ³	-	-
Report des résultats nets antérieurs ³	37 346	43 325
Résultat de l'exercice	72 716 467	894 021
Acomptes versés au cours de l'exercice ³	(72 789 329)	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	112 139	77 956 646
PROVISIONS	-	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
DETTES	2 671 382	65 697
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	2 671 382	65 697
TOTAL DU PASSIF	2 783 521	78 022 343

² Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.

³ Y compris les comptes de régularisation.

Compte de résultat SPPICAV Delphes

COMPTE RESULTAT au 31/12/2019 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2019	31/12/2018
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-	1 005 099
TOTAL I	-	1 005 099
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	-
TOTAL II	-	-
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	-	1 005 099
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres produits financiers	-	-
TOTAL III	-	-
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-	-
TOTAL IV	-	-
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	-	-
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	(178 492)	(111 078)
Autres charges (VII)	-	-
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	(178 492)	894 021
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	72 887 711	-
TOTAL VIII	72 887 711	-
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
TOTAL IX	-	-
RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)	72 887 711	-
RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	72 709 219	894 021
Comptes de régularisation (X)	7 248	-
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	72 716 467	894 021

Annexe

1. Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice	7
2. Règles et méthodes comptables	7
2.1. Actifs à caractère immobilier	8
2.2. Autres créances	9
2.3. Provisions	10
2.4. Dettes	10
3. Informations complémentaires pour donner une image fidèle	10
4. Evolution de l'actif net	11
5. Compléments d'information	12
5.1. Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts ou actions de sociétés non cotées art. L.214-92 b) et c)	12
5.2. Autres actifs à caractère immobilier	12
5.3. Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers	13
5.4. Capitaux propres	14
5.5. Dettes	15
5.6. Produits et charges de l'activité immobilière	16
5.7. Autres produits et autres charges	17
5.8. Frais de fonctionnement et de gestion	17
5.9. Résultat sur cessions d'actifs	17
5.10. Régime fiscal	18
5.11. Tableau d'affectation du résultat	18
6. Autres informations	19

La société **Delphes** (ci-après la « Société ») est une société qui relève du régime des SPPICAV. La Société de Gestion est LFPI REIM. Le 31 décembre 2015, l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») a agréé Delphes en qualité d'organisme de placement professionnel collectif immobilier sous le numéro SPI20150073. La Société a été constituée le 11 mars 2016.

1. Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice

- **Augmentation du capital**

Le 17/06/2019 NJJ Investco a souscrit à 2017,27 actions et FLE Holdco a souscrit à 4 993,68 actions.

- **Cessions de parts et actions de filiales**

La société a acquis, en date du 13/11/2019, la part détenue par lfpi bureaux de la SCI TMM1 pour 72 961 euros. La société détient l'ensemble des parts de la SCI TMM1.

La société a apporté à FLE TMM ses parts de la SCI TMM1, en date du 04/12/2019, avec une valorisation de 100% des titres pour un montant de 72 961 671 euros. En contrepartie de l'apport, l'apporteur recevra 729 616,71 actions de FLE TMM.

La société a apporté à FLE TMM le compte courant mis en place aux termes d'une convention de prêt subordonné avec la SCI TMM1 égal à 47 366 669 euros, en contrepartie de l'apport, l'apporteur recevra 473 666,69 actions de FLE TMM. Au totale la société détient un montant global de 120 328 340 euros, la société a reçu au total 1 203 283 actions.

- **Réduction de capital**

Le 23/12/2019 la société a décidé de réduire son capital par diminution de la valeur nominale pour le porter de 50 278 904 euros à 147 655 euros. La réduction de capital sera réalisée sous forme d'attribution en nature d'actions de la SPPICAV FLE TMM.

- **Versement d'un acompte sur dividendes**

Le 23/12/2019, la société a procédé au versement d'un acompte sur dividende de 72 789 329 euros sous forme d'un paiement en actions de la SPPICAV FLE TMM.

2. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ont été établis conformément aux dispositions prévues par le Règlement ANC n°2016-06 du 14 octobre 20162016 relatif aux règles comptables applicables aux organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI).

Les principes comptables appliqués pour l'exercice clos le **31 décembre 2019** sont essentiellement ceux décrits ci-dessous :

2.1. Actifs à caractère immobilier

- **Participations (sociétés non cotées art. L.214-92 b et c du Code monétaire et financier)**

La Société de Gestion établit la valeur des participations en retenant la valeur actuelle de chaque ligne de détention.

Cette valeur est déterminée sur la base des actifs réévalués de chaque société en prenant les principales hypothèses suivantes :

Valorisation des immeubles et droits réels détenus par les filiales

La Société de Gestion évalue les immeubles et droits réels détenus directement ou indirectement par la SPPICAV à la valeur actuelle, par référence à la valeur de marché.

La Société de Gestion respecte les articles 19-4 à 19-9 de la Directive 2011/61/UE relatifs à l'évaluation immobilière.

Elle s'appuie sur les travaux réalisés par les Experts Externes en Evaluation selon les règles suivantes :

- au moins deux (2) fois par an et à six (6) mois d'intervalle, chaque Actif Immobilier est évalué par les Experts Externes en Evaluation afin d'établir la valeur des Actifs Immobiliers. L'ensemble des Actifs Immobiliers seront répartis par la Société de Gestion entre les Experts Externes en Evaluation. Chaque Expert Externe en Evaluation évaluera les Actifs Immobiliers pour lesquels il a été désigné par la Société de Gestion et précisera la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son évaluation ;

- une fois par an, chaque Actif Immobilier fait l'objet d'une expertise immobilière annuelle.

Chaque Expert Externe en Evaluation effectuera cette expertise concernant les Actifs

Immobiliers pour lesquels il a été désigné par la Société de Gestion ; et

- pour les Actifs Immobiliers ayant une valeur supérieure à 10 millions d'euros, la Société de Gestion se réserve le droit de désigner un second Expert Externe en Evaluation parmi le ou les Experts Externes en Evaluation non chargés de l'évaluation de ces Actifs Immobiliers au titre du paragraphe ci-dessus. Ce second Expert Externe en Evaluation procédera dans ce cas à :

☐ une visite de ces Actifs Immobiliers au cours de la durée du mandat pour lequel il a été désigné ;

☐ un contrôle de la méthodologie utilisée par le premier Expert Externe en Evaluation et un examen critique de la valeur qu'il aura établie ;

☐ une valorisation des Actifs Immobiliers sur la base du rapport établi par le premier Expert Externe en Evaluation.

En cas de désaccord entre les deux Experts Externes en Evaluation sur la valorisation d'un ou plusieurs Actif(s) Immobilier(s), la Société de Gestion organisera des discussions entre les deux Experts Externes en Evaluation afin d'établir une valeur du ou des Actif(s) Immobilier(s) concerné(s) dans un délai de huit (8) Jours Ouvrés à compter de la remise du rapport du second Expert Externe en Evaluation à la Société de Gestion.

La procédure d'évaluation mentionnée ci-dessus s'applique aux actifs immobiliers mentionnés au 1° du I de l'Article L. 214-36 du CMF et aux immeubles et droits réels détenus par les sociétés mentionnées au 2° et 3° du I du même Article qui satisfont aux conditions posées à l'Article R. 214-83 du CMF.

Pour la détermination de la valeur des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés mentionnées au 2° et 3° du I de l'Article L. 214-36 du CMF qui ne satisfont pas aux conditions fixées au 2° et 3° de l'Article R. 214-83 du CMF, l'intervention de l'Expert Externe en Evaluation consiste en un examen critique des méthodes de valorisation utilisées par la Société de Gestion pour établir la valeur des Titres et de la pertinence de celles-ci. Cet examen a lieu au moins deux (2) fois par an, à six (6) mois d'intervalle.

(a) Les immeubles en cours de construction sont également évalués à leur valeur actuelle sauf s'il n'est pas possible de déterminer la valeur actuelle de façon fiable et continue, auquel cas l'immeuble est maintenu à son coût de revient jusqu'à la date d'achèvement.

(b) Les avances en comptes courant : ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

Valorisation des contrats de crédit-bail

La méthode retenue pour valoriser les contrats de crédit-bail détenus par des filiales consiste à valoriser les actifs immobiliers sous-jacents, déduction faite des sommes qui seraient dues en cas de levée d'option anticipée du contrat à la date d'évaluation.

La valorisation des actifs sous-jacents est réalisée selon la méthode exposée ci-dessus.

Valorisation des emprunts contractés par les filiales

Les emprunts contractés à l'occasion de l'acquisition des ensembles immobiliers sont valorisés à leur valeur contractuelle, c'est-à-dire le capital restant dû, augmenté des intérêts courus. Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

Valorisation des instruments financiers

Les frais de souscription des instruments financiers sont constatés en charge l'année où ils sont contractés.

Les instruments financiers contractés par la société sont des contrats d'échange de taux (Swap) dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe. Dès lors, ils ne sont pas valorisés à leur valeur de marché, mais les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments, sont comptabilisés par la filiale au dénouement des opérations de couverture, c'est-à-dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

- **Autres actifs à caractère immobilier**

Les autres actifs à caractère immobilier représentent les créances nées à l'occasion de prêts octroyés à des entités dans lesquelles la société (prêteur) détient une participation.

Les revenus des avances en comptes courant sont comptabilisés selon la méthode des coupons courus.

2.2. Autres créances

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Une dépréciation est pratiquée lorsque qu'il apparaît à la clôture de l'exercice que la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptable et qu'il existe une perte probable mais jugée réversible.

2.3. Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Une provision est constituée lorsque la juste valeur globale négative des titres d'une filiale excède le prix de revient de ces titres. La provision sera calculée après dépréciation du compte courant de cette filiale.

2.4. Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Pour le calcul de l'actif net servant de base à l'établissement de la valeur liquidative, les dettes sont valorisées pour leur montant tel qu'il apparaît en comptabilité.

3. Informations complémentaires pour donner une image fidèle

Afin que le lecteur des comptes puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est donnée :

Dans le cadre de son activité, la Société encours divers risques, dont les principaux sont mentionnés ci-dessous :

- **Risques en capital**

La SPPICAV n'offre aucune garantie ou protection en capital : le capital peut ne pas être restitué ou ne l'être que partiellement à l'investisseur, dans le cas où la valeur liquidative diminuerait.

- **Risques liés au marché immobilier**

Ces risques sont liés à l'acquisition, à la durée de détention et à la gestion d'actifs immobiliers par nature peu liquides et dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier et de son évolution. La baisse du marché immobilier peut entraîner une diminution de la valeur liquidative des actions et avoir un impact direct sur le dividende distribué. Les risques de marché intègrent également les risques liés à la stratégie de gestion immobilière mise en œuvre, dépendante de la continuité et du niveau des flux de revenus locatifs générés par les actifs immobiliers. En cas d'évolution défavorable du marché locatif, la valeur liquidative est en conséquence susceptible de diminuer.

- **Risques liés à l'effet de levier**

La gestion de la SPPICAV intègre un effet de levier au travers du recours à l'endettement dans le cadre de l'acquisition directe ou indirecte des actifs immobiliers. En cas d'évolution défavorable des segments de marché concernés par les investissements, du marché des taux en général, et de la dette en particulier, l'effet de levier peut accentuer, à due concurrence, une éventuelle baisse de la valeur liquidative ; les sources de financement peuvent être réduites et leur coût peut augmenter de manière importante. Des opérations de swaps et de caps de taux visant à couvrir le risque de taux sur les emprunts seront toutefois mises en place pour limiter le risque lié à la variation du taux d'intérêts.

4. Evolution de l'actif net

Evolution de l'actif net	Exercice clos le 31/12/2019	Exercice clos le 31/12/2018
Actif net en début d'exercice	77 956 646	73 077 886
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	1 665 477	-
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-50 131 249	-
Frais de constitution	-	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-28 398 626	4 684 739
· Différence d'estimation exercice N	-	28 398 626
· Différence d'estimation exercice N-1	28 398 626	23 713 887
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
· Différence d'estimation exercice N	-	-
· Différence d'estimation exercice N-1	-	-
Distribution de l'exercice précédent ¹	-900 000	-700 000
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	72 716 467	894 021
Compte de régularisation	-7 248	-
Acomptes versés au cours de l'exercice :		
· sur résultat net ¹	-72 789 329	-
· sur cessions d'actifs ¹		-
Autres éléments ²		
<i>Variation de la commission de souscription</i>		
Actif net en fin d'exercice	112 139	77 956 646

¹ Versements au sens des articles L.214-128 et L.214-140.

² Le contenu de cette ligne fait l'objet d'une explication précise.

5. Compléments d'information

5.1. Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts ou actions de sociétés non cotées art. L.214-92 b) et c)

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2018	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2019	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-92 b)	-	-	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-92 c)	28 399 625	-72 887 711	72 961	44 415 125	-	-
Total	28 399 625	-72 887 711	72 961	44 415 125	-	-

Ventilation des participations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SCI TMM1	Bureaux	Paris

5.2. Autres actifs à caractère immobilier

Détail par nature des autres actifs à caractère immobilier inscrits à l'actif du bilan

Autres actifs à caractère immobilier	Exercice 31/12/2019	Exercice 31/12/2018
Avances en compte courant	-0	49 211 224
Différences d'estimation	-	
Autres créances immobilisées	-	-
Total	-0	49 211 224

5.3. Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers

(autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 5.1. et 5.2.)

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Evaluation	% de l'actif net
Autres actifs à caractère immobilier			-	0,00%
Actions négociées sur un marché réglementé art. L214-92 d) Néant	-	-	-	0,00%
Organismes de placement collectif immobilier art. L214-92 e) Néant	-	-	-	0,00%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			2 783 521	2482,21%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		EUR	-	0,00%
Dépôts à vue	1	EUR	2 783 521	2482,21%
Total de l'inventaire des autres actifs			2 783 521	2482,21%
Rappel de l'actif net			112 139	

5.4. Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts ¹	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées ²	7 010	1 427 598	229 721
Rachats réalisées		43 194 962	-
Montants nets	7 010	41 767 364	229 721

¹ Hors frais et commissions.

² Y compris actions non libérées

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2019	Variation de l'exercice
Capital souscrit appelé et versé	147 655	-41 767 364
Capital souscrit appelé non versé		-
Capital souscrit non appelé	-	-
Capital souscrit	147 655	-41 767 364

Pourcentage de libération du capital souscrit :

100%

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2019
Capital	147 655
Report des plus-values nettes	
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-
Report des résultats nets antérieurs	37 346
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-
Résultat de l'exercice	72 716 466
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-
Acomptes versés au cours de l'exercice	-72 789 329
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-
Total des capitaux propres (actif net)	112 138

5.5. Dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2019
Emprunts	-
Concours bancaires courants	-
crédit	-
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	-
Locataires créditeurs	-
Fournisseurs et comptes rattachés	79 103
Etat et autres collectivités	-
Autres créditeurs	2 592 278
Produits constatés d'avance	-
Total des autres dettes d'exploitation	2 671 381
Total dettes	2 671 381

5.6. Produits et charges de l'activité immobilière

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Nature	Traitement comptable
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
<i>Loyers</i>	...	...
<i>Charges facturées (remboursement de charges)</i>		
<i>. Entretien et réparation</i>	...	...
<i>. Primes d'assurance</i>	...	...
<i>. Frais de procédure</i>	...	...
<i>. Impôts, taxes et versements assimilés</i>	...	...
<i>. Autres charges résiduelles</i>	...	...
...	...	...
<i>Autres revenus immobiliers</i>		
<i>. Intérêts de retard</i>	...	...
<i>. Produits exceptionnels</i>	...	...
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	...	...
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
Total		
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
<i>Charges ayant leur contrepartie en produits</i>	...	...
<i>Charges d'entretien courant</i>	...	...
<i>Charges de gros entretien</i>	...	...
<i>Charges de renouvellement et de remplacement</i>	...	...
<i>Autres charges immobilières</i>		
<i>. Charges locatives non récupérées</i>	...	...
<i>. Charges locatives sur locaux vacants</i>	...	...
<i>. Primes d'assurance non récupérées</i>	...	...
...	...	...
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	...	...
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
<i>Honoraires des experts immobiliers</i>	...	...
<i>Frais d'avocat</i>	...	...
<i>Frais d'audit, d'études et de recherches (projets non aboutis)</i>	...	...
<i>Frais de sequestre et de procédure</i>	...	...
<i>Impôts, taxes et versements assimilés</i>	...	...
<i>Charges exceptionnelles</i>	...	...
...	...	...
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	...	...
Total		

5.7. Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans le compte de résultat	Montant
Autres Produits	-
Total	-
Autres charges et frais de gestion	
<i>Société de gestion - LFPI REIM</i>	64 632
<i>Autres charges de gestion courante</i>	2 226
<i>Honoraires comptables</i>	16 440
<i>Honoraires CAC</i>	21 610
<i>Honoraires dépositaire</i>	24 042
<i>Impôts et taxes</i>	3 648
<i>Honoraires juridiques</i>	44 568
<i>Autres Honoraires</i>	1 327
Total	178 492

5.8. Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV et ses filiales afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transaction. Ces frais s'élèvent au maximum, à 4 % TTC par an de l'actif net de la SPPICAV et/ou à 2 % TTC par an de l'actif brut de la SPPICAV.

Les frais d'exploitation immobilière s'élèvent au maximum à 6 % TTC par an de l'actif net de la SPPICAV (en moyenne sur les trois prochaines années). Le pourcentage est de 3 % TTC si l'on se base sur l'actif brut.

Les frais de gestion facturés à la société 2019, s'élèvent à 178 492 euros TTC.

5.9. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2019	31/12/2018
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
construits ou acquis et droits réels	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes art. L.214-92 b)	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-92 c)	72 887 711	-	72 887 711	-
Actions négociées sur un marché réglementé art. L. 214-92 d)	-	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
Total - Autres actifs à caractère immobilier	72 887 711	-	72 887 711	-
Total - Actifs à caractère immobilier	72 887 711	-	72 887 711	-
Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers			-	
Total	72 887 711	-	72 887 711	-

5.10. Régime fiscal

La principale caractéristique fiscale des SPPICAV consiste en l'exonération d'impôt sur les sociétés (IS) sous réserve du respect de certaines obligations de distribution.

Les obligations de distribution minimales sont liées à la nature des résultats :

- Revenus nets des actifs immobiliers : 85 % de la quote-part du résultat distribuable afférente aux immeubles détenus en direct diminuée, éventuellement, de l'abattement notionnel de 1,5% du prix de revient de ces actifs,
- Plus values nettes réalisées sur cessions d'actifs : 50% des plus values nettes de frais et des moins values nettes de frais réalisées sur actifs immobiliers, majorées de l'abattement notionnel éventuellement pratiqué les années précédentes,
- Dividendes en provenance de sociétés de capitaux bénéficiant d'un régime d'exonération d'impôt sur les activités immobilières : 100% de la quote-part du résultat distribuable afférente aux dividendes reçus de ces filiales

5.11. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2019
Résultat net	72 716 467
Régularisation du résultat net	-
Résultat sur cessions d'actifs	-
Régularisation des cessions d'actifs	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-72 789 329
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	-72 862
Report des résultats nets (1)	37 345
Report des plus-values nettes	-
Régularisation sur les comptes de report	-
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	37 345
Total des sommes à affecter (I + II) *	-35 517
Distribution	
Report des résultats nets antérieurs	-35 517
Report des plus-values nettes	-
Incorporation au capital	-
Total des sommes affectées	-35 517

* L'affectation définitive du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

SPPICAV Delphes

Ventilation par nature	Montants sur résultats nets	Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Acompte du 23/12/2019	72 789 329	-	-	72 789 329	-
...	-	-	-	-	-
Total - Acomptes	72 789 329	-	-	72 789 329	-

6. Autres informations

Identité de la société consolidante

La société suivante établit des comptes consolidés dans lesquels les comptes annuels ci-dessus sont inclus suivant la méthode de l'intégration globale :

- Dénomination sociale : FLE SICAV-FIS
- Siège social : 33, Avenue de la liberté

L 1931 Luxembourg

Delphes SPPICAV
Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV)
sous forme de société par actions simplifiée
Organisme professionnel de placement collectif immobilier (OPCI professionnel)
Agrément AMF n°SPI20150073
Siège social : 24-26, rue Ballu, 75009 Paris
RCS Paris 818 935 066

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
EN DATE DU 30 AVRIL 2020**

L'an deux mille vingt,
Le trente avril à 10 heures,

Les associés de la société Delphes (ci-après la « Société ») se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle par vidéoconférence, sur convocation du Conseil d'administration adressée dans le délai prescrit par les statuts.

Le Commissaire aux comptes de la Société, la société Auditeurs et Conseils d'entreprise, régulièrement convoqué, est absent et excusé.

Il est établi une feuille de présence qui est émargée par le Président et le secrétaire de séance et à laquelle sont annexés, le cas échéant, les pouvoirs des associés représentés et les formulaires de vote par correspondance.

L'Assemblée est présidée par la société LFPI Reim, en sa qualité de Président de la Société, représentée à cet effet par son représentant permanent et Président, Monsieur Frédéric Lemos.

Monsieur Hubert Beurey est désigné comme secrétaire de séance.

Le Président de séance examine et certifie exacte la feuille de présence qui fait ressortir que les associés présents et représentés détiennent 100% des actions constituant le capital social de la Société.

L'Assemblée est ainsi régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Monsieur le Président déclare la séance ouverte et rappelle à l'Assemblée qu'elle a été convoquée à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Rapport annuel et de gestion,
- Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019,
- Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019,
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019,
- Approbation des conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce,
- Quitus au Président et aux administrateurs pour leur gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.
- Pouvoirs en vue des formalités,
- Questions diverses.

Monsieur le Président dépose ensuite sur le bureau et met à la disposition de l'Assemblée les documents suivants :

- une copie des lettres de convocation adressées aux actionnaires ;
- une copie de la lettre de convocation adressée au Commissaire aux comptes ;
- la feuille de présence à laquelle sont, le cas échéant, annexés les pouvoirs des associés représentés et les formulaires de vote par correspondance ;
- l'inventaire des éléments actifs et passifs du patrimoine de la Société ;
- le bilan, le compte de résultat et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
- le rapport annuel et de gestion ;
- les rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice et sur les conventions visées aux articles L. 227-10 et suivants du Code de commerce ;
- rapport du Commissaire aux comptes sur l'augmentation de capital réservée ;
- la décision du Président qui arrête le résultat net de l'exercice ;
- le texte des résolutions proposées ;
- les statuts de la Société.

Monsieur le Président demande qu'il lui soit donné acte de ce que l'ensemble des documents prévus par la loi et les statuts a été communiqué aux associés et au Commissaire aux comptes ou, le cas échéant, tenu à leur disposition au siège social dans les conditions et délais fixés par la loi et les statuts. L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Il est ensuite donné lecture du rapport annuel et de gestion et des rapports du Commissaire aux comptes.

Cette lecture terminée, Monsieur le Président offre la parole aux personnes assistant à l'Assemblée.

Personne ne demandant la parole, Monsieur le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

Première résolution

(Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport annuel et de gestion, des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et du rapport du Commissaire aux comptes sur lesdits comptes annuels, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un résultat net de 72.716.467 euros.

L'Assemblée Générale approuve également les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Conformément aux dispositions des articles 223 *quater* et 223 *quinquies* du Code général des impôts, il est précisé que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Deuxième résolution

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

L'Assemblée Générale :

- après avoir pris acte du montant des sommes distribuables au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, calculées conformément aux termes de l'article L. 214-69, I, du Code monétaire et financier,
- décide, sur proposition du Président de la Société approuvée par le Conseil d'administration, et conformément aux termes de l'article L. 214-69, II, du Code monétaire et financier, d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

- Distribution de dividendes	72.789.329 euros
- Report à nouveau	(35.517) euros

Un montant de 72.789.329 euros a été distribué en nature au cours de l'exercice.

A l'issue de l'affectation ci-dessus, le compte « report à nouveau » est négatif à hauteur de (35.517) euros

Par ailleurs, l'Assemblée Générale prend acte que les dividendes suivants ont été distribués par la Société au titre des exercices précédents:

<u>Exercice social clos :</u>	<u>Total dividendes</u>
31 décembre 2018	900.000 euros
31 décembre 2017	0 euro
31 décembre 2016	0 euro

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Troisième résolution

(Approbation des conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce, approuve ledit rapport et, le cas échéant, les conventions qui y sont mentionnées.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité, les associés intéressés n'ayant pas pris part au vote.

Quatrième résolution

(Quitus au Président et aux administrateurs)

L'Assemblée Générale donne au Président et aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Cinquième résolution

(Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée Générale décide de conférer tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie certifiés conformes du présent procès-verbal, afin d'effectuer toutes formalités de publicité et/ou de dépôt requises par la loi.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le Président de séance, par le secrétaire et par un associé.



Le Président de séance
La société LFPI Reim, Président
Représentée par Monsieur Frédéric Lemos



Le secrétaire de séance
Monsieur Hubert Beurey



Pour la société FLE HoldCo, Associé
Représentée par Monsieur Gilles Etrillard
Monsieur Gérard Matheis, lui même
représenté par Monsieur Gilles Etrillard