



ACTUALITÉS

Biarritz, avenue de l'Impératrice

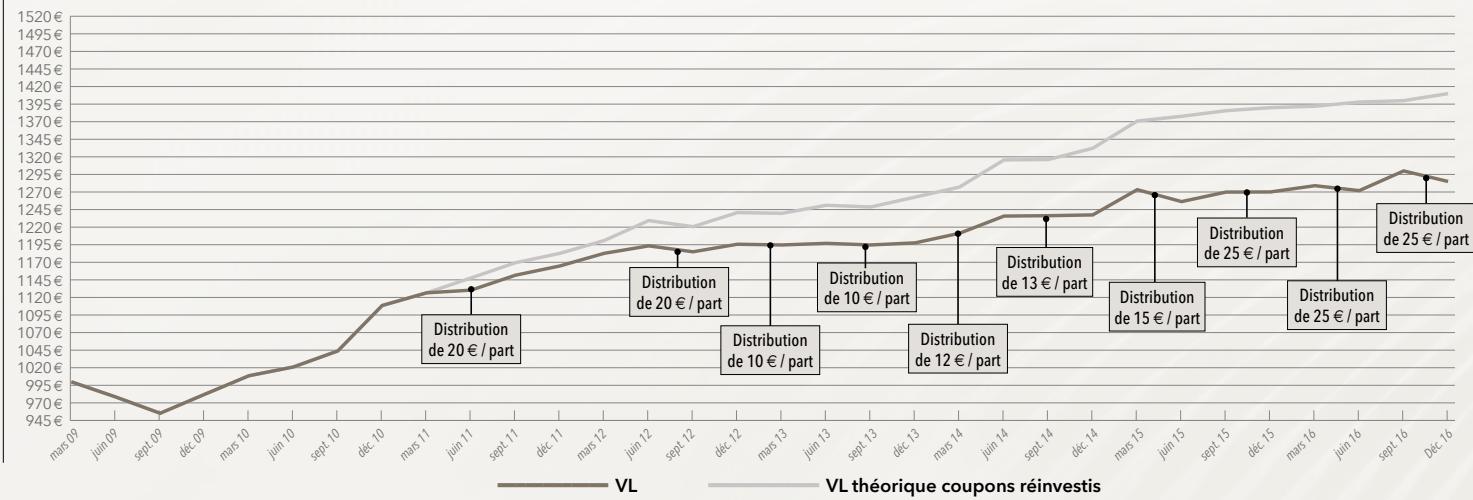
Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux pour 2017 et profite de l'occasion pour vous remercier de votre confiance.

La Société de Gestion

CHIFFRES CLÉS

Catégorie de parts	Valeur liquidative au 31/12/2016 (coupon détaché)	Valeur liquidative au 30/09/2016	Actif Net au 31/12/2016	Actif Brut au 31/12/2016	Nombre de parts en circulation au 31/12/2016
PARTS A	1 285,64308 €	1 299,27411 €	2 467 296,96 €	3 351 121,01 €	1 919,11503
PARTS B	1 285,64308 €	1 299,27411 €	31 377 211,45 €	42 617 015,30 €	24 405,84938
PARTS A ET B	-	-	33 844 508,41 €	45 968 136,31 €	26 324,96441

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

	Depuis la dernière VL	Depuis le 1er janvier	Sur 1 an	Sur 3 ans	Sur 5 ans	Depuis l'origine
PARTS A	- 1,0 %	+ 1,2 %	+ 1,2 %	+ 7,3 %	+ 10,4 %	+ 28,6 %
PARTS B	- 1,0 %	+ 1,2 %	+ 1,2 %	+ 7,3 %	+ 10,4 %	+ 23,2 %

L'acquisition de parts de SPPICAV doit nécessairement se concevoir sur le long terme, aussi la Société de Gestion communique-t-elle des taux de rendement interne (TRI) qui constituent, dans le domaine de l'investissement immobilier, des indicateurs de performance sur le long terme. Le TRI hors commission de souscription acquise ressort à + 5,0 % sur 5 ans et + 5,5 % depuis l'origine et respectivement + 1,9 % et + 3,5 % en intégrant le versement de la commission de souscription acquise.

SOUSCRIPTIONS / RACHATS

Les souscriptions du quatrième trimestre 2016 se sont élevées à 1 500 000 €, commissions de souscription incluses, et donneront lieu le 1^{er} janvier 2017 à la création de 1 085,33142 parts B, sur la base de la valeur liquidative établie au 31 décembre 2016.

COMPOSITION DE L'ACTIONNARIAT

Au 30 septembre 2016, les 26 324,96441 parts constituant le capital de la SPPICAV sont réparties entre quinze associés parmi lesquels figurent six associés fondateurs porteurs de parts A, et neuf associés porteurs de parts B.

INVESTISSEMENTS DIRECTS DU TRIMESTRE

Pour rappel, au cours du 1^{er} semestre 2016, SOFIMMO a réalisé sept investissements en actifs commerciaux de centre-ville pour un montant total de 5 768 K€. Aucun nouvel investissement n'a été réalisé au 2^e semestre.

La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements réalisés depuis le 1^{er} janvier s'élève à 5,6 %.

Les engagements d'acquisitions au 31 décembre 2016 s'élèvent à 0,8 millions d'euros et portent sur deux commerces de centre-ville respectivement situés à Nantes (44) et à Lyon (6^e).

Le patrimoine immobilier complet de l'OPPCI est joint au présent reporting.



Paris , rue des Petits-Champs



Lyon, rue Neuve



Paris, boulevard Gouvion Saint-Cyr

INVESTISSEMENTS INDIRECTS DU TRIMESTRE

Pour rappel, depuis le 28 avril 2015 la poche financière est intégralement investie dans le FCP SOFIDY SÉLECTION 1, OPCVM immobilier géré par SOFIDY.

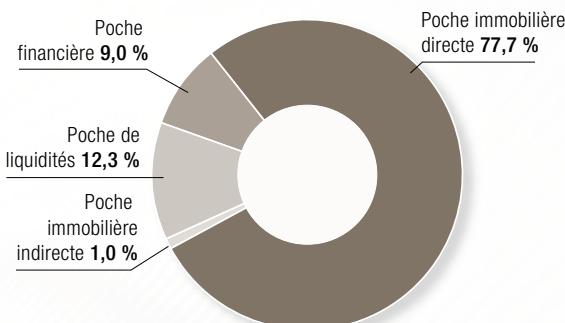
Au 31 décembre 2016, la performance de la poche financière s'élève à + 6,0 %⁽¹⁾ depuis le début de l'exercice et + 94,3 %⁽¹⁾ depuis sa création en mai 2012.

Titres en portefeuille	31/03/2016		30/06/2016		30/09/2016		31/12/2016	
	Valeur boursière	+/- value latente						
FCP SOFIDY SÉLECTION 1	4 041 801 €	+226 010€	4 099 001 €	+283 210€	4 283 735 €	+467 945€	4 121 396 €	+ 305 605 €
SOUS-TOTAL PORTEFEUILLE TITRES	4 041 801 €	+226 010€	4 099 001 €	+283 210€	4 283 735 €	+467 945€	4 121 396 €	+ 305 605 €
LIQUIDITÉS	0 €	-	0 €	-	0 €	-	-	0 €
TOTAL PORTEFEUILLE	4 041 801 €	-	4 099 001 €	-	4 283 735 €	-	4 121 396 €	-
PERFORMANCE depuis le 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	+4,0 %	-	+ 5,5 %	-	+ 10,2 %	-	+6,0 %	-

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

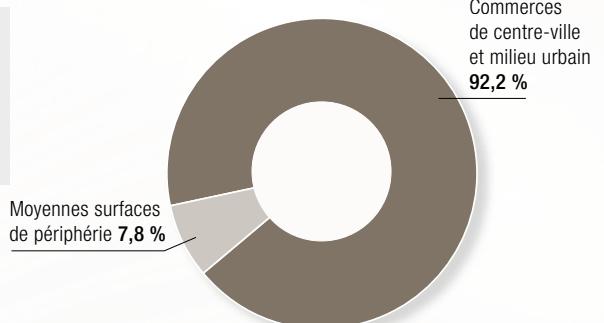
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016

Allocation des actifs de la SPPICAV



**VALEUR
DE LA POCHE
IMMOBILIÈRE
DIRECTE :**
35 630 000 €

Allocation par typologie d'actif¹



ENDETTEMENT DE LA SPPICAV

Au 31 décembre 2016, la dette bancaire s'élève à 9 256 373 € (hors intérêts courus non échus) dont 78,6 % à taux fixe et 21,4 % à taux variable. Le ratio loan to value (endettement brut rapporté à la valeur des actifs immobiliers) se situe à 26,0 %. Le coût moyen instantané de la dette ressort à 2,96 %. Pour Rappel, conformément au prospectus de la SPPICAV, l'endettement ne peut dépasser 40 % de la valeur des actifs immobiliers.

La dette de SOFIMMO n'est soumise à aucun covenant bancaire. Elle présente par ailleurs une durée de vie résiduelle moyenne longue (plus de 10 ans). Les garanties octroyées sont généralement des hypothèques de premier rang.

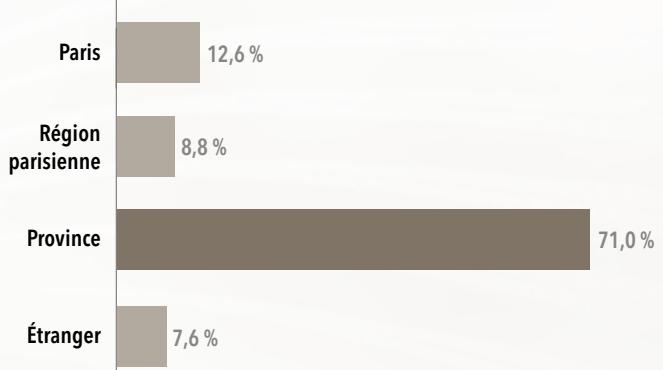
DISTRIBUTION DE LA SPPICAV

SOFIMMO a procédé à la distribution d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2016 de 25 € par part en novembre dernier. Dans le respect des obligations réglementaires, une distribution globale de 52,5 € par part se traduisant par un solde de 27,5 € par part correspondant au solde du dividende au titre de l'exercice 2016 sera proposée à la prochaine Assemblée Générale. Cette distribution représente une progression de + 5,0 % par rapport à celle de l'an passé (50 €).

GESTION LOCATIVE - TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier du trimestre s'établit à 90,2 % contre 90,5 % le trimestre précédent. Les actifs vacants représentant la majorité (86,2%) des loyers perdus du trimestre sont situés à Saint-Junien (87), Maasmechelen (Belgique), Mortsel (Belgique), Héricourt (70) et au Lavandou (83). Les actions de gestion locative de la Société de Gestion ont été récompensées en 2016 par la résolution d'une procédure contentieuse avec le locataire de plusieurs actifs, dégageant un impact positif de 228k€ sur le résultat annuel.

Allocation géographique¹



1 - En % de la valorisation de la poche immobilière.

TRÉSORERIE / LIQUIDITÉ

Au 31 décembre 2016, la SPPICAV dispose d'une trésorerie de 5 631 354 €. Conformément aux dispositions rappelées dans la note détaillée, la poche de liquidité est investie en instruments financiers à caractère liquide tels que définis aux articles R214-92 à 94 du Code monétaire et financier : la trésorerie est ainsi placée en certificats de dépôts et en comptes à terme.

VALEUR DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2016

À périmètre constant, la valorisation du portefeuille d'actifs immobiliers détenus en direct ressort en légère hausse de + 0,3 % par rapport au trimestre précédent. En l'absence d'acquisition sur le trimestre, la valeur du portefeuille immobilier progresse également de + 0,3 % pour atteindre 35 630 000 €.

PERSPECTIVES

À la faveur de la trésorerie disponible et de nouvelles levées de fonds, la Société poursuivra son développement en saisissant de nouvelles opportunités d'investir dans des murs de commerces et en continuant à constituer une poche financière principalement dans le FCP SOFIDY SÉLECTION 1.

INFORMATION

Il est rappelé que le prospectus doit être remis aux souscripteurs préalablement à leurs souscriptions. La souscription des parts A ou B est réservée aux investisseurs autorisés répondant aux conditions reprises dans le prospectus. Ce document n'est pas destiné à des fins de prospection commerciale et n'a fait l'objet d'aucune approbation par une autorité compétente. Les performances passées sont basées sur des chiffres ayant trait aux années écoulées et ne préjugent pas des performances futures.

CARACTÉRISTIQUES DE L'OPPCI

- **Forme juridique :** SPPICAV.
- **Date Agrément AMF :** 16 janvier 2009.
- **Numéro d'agrément AMF :** SPI20090001.
- **Valeur liquidative d'origine :** 1000,00 € (parts A).
- **Société de Gestion :** SOFIDY.
- **Dépositaire :** BNP Paribas Securities Services.
- **Commissaires aux comptes :** MAZARS.
- **Évaluateurs immobiliers :** DTZ VALUATION
(Groupe CUSHMAN & WAKEFIELD).
- **Centralisateur des ordres :** SOFIDY.
- **Teneur de compte :** SOFIDY.

DESCRIPTION DE L'OPPCI

- **Durée recommandée :** 10 ans.
- **Devise de comptabilité :** Euro.
- **Période de valorisation :** Trimestrielle, le dernier jour ouvré des mois de décembre, mars, juin et septembre.
- **Conditions de sous. / rachats :** Avant 12h00 le 8^e jour ouvré précédent la date d'établissement de la VL.
- **Commission de souscription :** 7,5 % de commission acquise à l'OPPCI / 1,2 % maximum de commission non acquise à l'OPPCI.
- **Commission de surperformance :** 20 % de la surperformance au-delà d'une performance cible de 8 % l'an, acquise après 10 ans
- **Souscription initiale minimum :** 500 000 €.

- **Commission de rachat :** Aucune.
- **Clôture de l'exercice :** Dernier jour du mois de décembre.
- **Commission de Gestion :** 1,2 % TTC de l'Actif Net.
- **Catégories de parts :** Les actions de catégorie A sont réservées aux actionnaires fondateurs et aux personnes physiques membre du Conseil de Surveillance, avec un minimum de souscription initiale de 30 000 € et un minimum de souscription ultérieure de 10 000 €.
Les actions de catégories B sont réservées à tous les autres investisseurs avec minimum de souscription initiale de 500 000 € et un minimum de souscription ultérieure de 250 000 €. Les premières actions de catégories B ont été créées sur la base de la valeur liquidative du 30/09/2010.

POLITIQUE DE GESTION DE LA SPPICAV

L'objectif de gestion est de proposer à des investisseurs qualifiés un placement à long terme procurant rendement et appréciation en capital générés par un patrimoine locatif principalement investi, directement ou indirectement, en murs de commerces français. La SPPICAV investit très majoritairement sur le marché des murs de commerces occupés, de taille petite à moyenne, principalement en centre-ville. À titre accessoire, la SPPICAV peut également investir sur le marché des bureaux occupés, de 100 à 10 000 m², à Paris, en première et deuxième couronnes parisiennes ainsi qu'en province dans des zones tertiaires actives. La poche financière sera quant à elle investie principalement en titres cotés sur les marchés notamment français et européens de foncières à vocation « commerces » ainsi qu'en parts d'OPCVM généraux à vocation principalement immobilière et commerciale.



Castres, rue Villegoudou

AVERTISSEMENTS

La SPPICAV détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

Après une période d'interdiction des rachats d'une durée de 36 mois (achevée le 16 janvier 2012), en cas de demande de rachat (remboursement) de vos actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de 7 ans.

Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPICAV, en parti-

culier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement.

La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

La SPPICAV a adopté des règles d'investissement dérogatoires, conformément aux articles L214-148 et suivants du Code monétaire et financier. La souscription ou l'acquisition des parts de cet OPPCI, directement ou par personne interposée, est réservée aux investisseurs mentionnés à l'article 423-14 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Détail du portefeuille au 31 décembre 2016 - POCHE IMMOBILIÈRE : IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface en m ²	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits	Prix de revient droits et frais inclus	Valorisation hors droit au 31/12/2016	% ptf
MEYLAN	38240	C.C. des Bealières	Distribution Casino	146	15/12/09	156 617 €	169 568 €	165 000 €	0,4%
PAU	64000	43, boulevard du Loup	Distribution Casino	126	15/12/09	105 263 €	114 678 €	110 000 €	0,2%
VOURLS	69390	Place Antoine Duclaux	Distribution Casino	138	15/12/09	192 550 €	208 067 €	200 000 €	0,4%
SAINT-RAPHAËL	83700	73-77, rue Allongue	Distribution Casino	198	15/12/09	264 027 €	284 221 €	400 000 €	0,9%
MARCONNE	62140	Avenue de Boulogne	Leader Price	1 048	15/12/09	1 044 619 €	1 117 596 €	1 140 000 €	2,5%
SAINT-JUNIEN	87200	13, avenue Sadi Carnot	Vacant	2 068	15/12/09	636 583 €	682 037 €	575 000 €	1,3%
BELLEY	01300	90, Grande Rue	Bilici (Petit Casino) <i>Appartement</i>	119 111	15/12/09	218 867 €	236 456 €	180 000 €	0,4%
SOUVIGNY	03210	31, rue de la Verrerie	Vacant	117	15/12/09	80 017 €	87 817 €	70 000 €	0,2%
BOULOC	31620	La Promenade	Distribution Casino	172	15/12/09	112 433 €	122 432 €	90 000 €	0,2%
MACAU	33460	6, place Carnot	Distribution Casino	268	15/12/09	223 907 €	241 518 €	210 000 €	0,5%
HÉRICOURT	70400	49, rue du Général de Gaulle	Vacant	356	15/12/09	177 437 €	191 985 €	85 000 €	0,2%
SAINT-JULIEN SAULT	89330	5, place du Général Leclerc	Ben Hamouda (Petit Casino)	357	15/12/09	100 397 €	109 791 €	100 000 €	0,2%
PUISEUX EN FRANCE	95380	3, route de Marly	Minimarché	1 098	15/12/09	806 064 €	873 099 €	900 000 €	2,0%
MENTON	06500	38, rue Partouneaux	Menton Distribution (U Express)	1 142	21/10/10	1 840 178 €	1 962 035 €	1 935 000 €	4,2%
CANNES	06400	12, rue Jean de Riouffe	EDF	175	21/10/10	944 360 €	1 002 671 €	1 080 000 €	2,4%
ÉPERNAY	51000	9, rue Saint-Thibault	Pimkie <i>Vacant (Appartement)</i>	306 60	21/10/10	904 473 €	963 593 €	930 000 €	2,0%
MELUN	77000	16, rue Saint-Aspais	Pharmacie Robert	163	16/03/11	480 000 €	514 029 €	540 000 €	1,2%
BRUXELLES	1180	51, rue Xavier Bue	Morelisse SPRL (Longchamps)	90	22/12/11	700 000 €	818 894 €	800 000 €	1,7%
BIARRITZ	64200	4, avenue de l'Impératrice	Sandro France	154	05/03/12	1 083 333 €	1 088 079 €	1 160 000 €	2,5%
MORTSEL-ANTWERPEN	2640	Statielei, 17	Vacant	130	16/05/12	630 000 €	712 513 €	495 000 €	1,1%
MARSEILLE	13001	33, rue des Trois Mages	Ovrac	111	26/07/12	185 000 €	207 684 €	190 000 €	0,4%
MAASMECHELEN	3630	Pauwengraaf 97-101	Vacant	811	24/07/12	970 000 €	1 100 975 €	815 000 €	1,8%
CASTRES	81100	23, rue Villegoudou / 38, rue Dr Aribat	MNJ (MANGO) <i>Vacant</i>	258 25	08/08/12	550 000 €	616 020 €	540 000 €	1,2%
BRUXELLES	01090	Avenue de Jette 233	SA Delfood (Louis Delhaize)	195	09/11/12	620 000 €	741 722 €	600 000 €	1,3%
RENNES	35000	2, rue de Suisse	Pharmacie Anne Ferec	148	11/01/13	250 000 €	281 453 €	255 000 €	0,6%
LE LAVANDOU	83980	16, avenue des Martyrs de la Résistance	Smal Eyes (Opticien Atol) <i>Vacant</i>	62 62	28/02/13 28/02/13	580 000 €	620 653 €	575 000 €	1,3%
BRÉTIGNY-SUR-ORGE	91220	8, boulevard de la République	Caisse d'Épargne	72	22/03/13	170 000 €	184 189 €	180 000 €	0,4%
CAGNES-SUR-MER	06800	69, avenue de la Gare	SARL L. Burton	73	13/06/13	200 000 €	223 133 €	210 000 €	0,5%
CHAMBÉRY	73000	11, avenue des Ducs de Savoie	Banque Laydernier	116	18/07/13	980 000 €	1 096 435 €	1 010 000 €	2,2%
CARPENTRAS	84200	96, rue de la République	Vacant	108	09/10/13	315 000 €	350 929 €	345 000 €	0,8%
AIX-EN-PROVENCE	13100	17, rue Jacques de la Roque	Tomani	58	18/10/13	340 000 €	377 961 €	350 000 €	0,8%
MARSEILLE	13006	4, rue des Trois Frères Barthélémy	SARL Submatt (Subway)	115	26/08/14	240 000 €	274 026 €	265 000 €	0,6%
TOULON	83000	8, place Amiral Senes	Claret (Brioche Dorée)	29	27/08/14	185 000 €	205 764 €	200 000 €	0,4%
CHARTRES	28000	19-21, rue du Bois-Merrain	Sephora	271	25/11/14	2 300 000 €	2 460 421 €	2 300 000 €	5,0%
SAINT-OMER	62500	24-26, rue de Dunkerque	Sephora	392	25/11/14	1 200 000 €	1 284 364 €	1 200 000 €	2,6%
PARIS	75012	4, rue de Lyon	Monop'	469	25/11/14	2 100 000 €	2 231 285 €	2 340 000 €	5,1%
CAVALAIRE-SUR-MER	83240	15, Rue du Port	Mr et Mme Lefèvre	38	28/11/14	190 000 €	218 682 €	190 000 €	0,4%
QUIMPER	29000	5, rue Saint-François	Vacant	62	04/12/14	360 000 €	404 327 €	395 000 €	0,9%
PARIS	75018	113, rue du Mont-Cenis	SARL La Verdure	68	11/12/14	192 000 €	223 711 €	200 000 €	0,4%
BESANÇON	25000	18, place de la Révolution	Maisons du Monde	1 423	22/12/14	2 400 000 €	2 681 033 €	2 420 000 €	5,3%
CHALON-SUR-SAÔNE	71100	9, boulevard de la République	9 BD	177	16/12/14	520 000 €	583 325 €	530 000 €	1,2%

Détail du portefeuille au 31 décembre 2016 - POCHE IMMOBILIÈRE : IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT (suite)

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface en m ²	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits	Prix de revient droits et frais inclus	Valorisation hors droit au 31/12/2016	% ptf
CHARENTON-LE-PONT	94220	1 bis, rue du Général Leclerc	Babise Distribution (Franprix)	400	16/12/14	930 000 €	996 700 €	935 000 €	2,0%
RENNES	35000	17, rue de Penhöet	Poutinebros	60	30/01/15	240 000 €	268 948 €	245 000 €	0,5%
RENNES	35000	8, rue de la Visitation	Wanda	53	30/01/15	290 000 €	324 979 €	300 000 €	0,7%
RENNES	35000	10, galeries du Théâtre	Arcades de l'Opéra Optique	103	30/01/15	370 000 €	414 628 €	370 000 €	0,8%
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	2, place Étienne Marcel	SFFB	136	30/06/15	560 000 €	642 460 €	575 000 €	1,3%
LYON	69002	3, rue de Brest	Le Moulin à Miel	44	10/07/15	175 081 €	196 192 €	180 000 €	0,4%
LYON	69003	21, rue Danton	Lyon Food Service	88	10/07/15	179 066 €	200 575 €	185 000 €	0,4%
LYON	69001	8, rue Lanterne	Work in Progress	153	10/07/15	265 854 €	297 134 €	320 000 €	0,7%
AVIGNON	84000	Boulevard Limbert-route de Lyon	BNP Paribas	182	11/09/15	675 000 €	743 811 €	690 000 €	1,5%
PAU	64000	9, rue Serviez	Établissements Nicolas	62	01/02/16	400 000 €	453 087 €	430 000 €	0,9%
LA MADELEINE	59110	102, rue du Général de Gaulle	Carrefour Proximité France	332	25/01/16	950 000 €	1 064 600 €	950 000 €	2,1%
PARIS	75001	23, rue des Petits Champs	Noyane	43	06/04/16	670 000 €	721 738 €	730 000 €	1,6%
PARIS	75017	15, 15 bis et 15 ter, bd Gouvion Saint-Cyr	Neubauer Distributeur Infiniti	165	07/04/16	1 130 000 €	1 216 596 €	1 215 000 €	2,6%
VALENCIENNES	59300	5-7, place d'Armes	Nouvelle Pharmacie du Beffroi	231	28/04/2016	830 000 €	935 437 €	860 000 €	1,9%
TROUVILLE	14360	50, bd Fernand Moureaux	Le Dream	148	20/06/2016	750 000 €	803 963 €	790 000 €	1,7%
LYON	69001	7, rue Neuve	Lyon's Gastro Pub	240	28/06/2016	570 000 €	570 000 €	580 000 €	1,3%
SOUS-TOTAL POCHE IMMOBILIÈRE : immeubles détenus en direct				16 124		34 533 126 €	37 720 020 €	35 630 000 €	77,7%

Détail du portefeuille au 31 décembre 2016 - POCHE IMMOBILIÈRE : TITRES DE PARTICIPATION

	Valeur	Prix de revient global	Valorisation hors droit au 31/12/2016	% ptf
SCPI Foncia Pierre Rendement		500 500 €	470 718 €	1,0%
SOUS-TOTAL POCHE IMMOBILIÈRE : titres de participation		500 500 €	470 718 €	1,0%

Détail du portefeuille au 31 décembre 2016 - POCHE FINANCIÈRE : VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Isin	Valeur	Quantité	Prix de revient unitaire	Cours de bourse	Prix de revient global	Valeur boursière	% ptf
FR011694264	SOFIDY SÉLECTION 1	3 150	1 211,45 €	1 308,47 €	3 815 790 €	4 121 396 €	9,0%
SOUS-TOTAL POCHE FINANCIÈRE					3 815 790 €	4 121 396 €	9,0%

Détail du portefeuille au 31 décembre 2016 - POCHE LIQUIDITÉ

	Valeur	% ptf
Disponibilités	2 731 222 €	6,0%
Valeurs mobilières de placement	2 900 132 €	6,3%
SOUS-TOTAL POCHE LIQUIDITÉ	5 631 354 €	12,3%
TOTAL PORTEFEUILLE	45 853 467 €	100%

SOFIDY – Société Anonyme au capital de 554 128 €

Société de gestion de Portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000042 en date du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 18/07/2014)

Siège social : 303, square des Champs Élysées – 91026 ÉVRY Cedex

Site internet : www.sofidy.com - email : sofidy@sofidy.com - Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01