



Menton, rue Partouneaux



Bruxelles, rue Xavier de Bue

OPCI Professionnel investi en murs de commerces



L'accès à un patrimoine diversifié de murs de commerces de centre-ville



SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

CHIFFRES CLES.....	P.3
RAPPORT DE GESTION.....	P.4
OBJECTIF DE GESTION ET STRATEGIE D'INVESTISSEMENT.....	P. 4
RAPPORT DE GESTION SUR LA PERIODE ECOULEE ET A VENIR.....	P. 6
HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES ET DES DIVIDENDES.....	P. 15
SITUATION D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITE DE L'ORGANISME.....	P. 17
EVENEMENTS POST CLOTURE.....	P. 18
TABLEAU DES RESULTATS SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES.....	P. 18
INFORMATIONS RELATIVES AUX DELAIS DE PAIEMENT.....	P. 18
INFORMATIONS RELATIVES AUX FRAIS D'EXPLOITATION IMMOBILIERE.....	P. 19
INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES REGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DEONTOLOGIE.....	P. 19
INFORMATIONS RELATIVES AUX DEPENSES NON DEDUCTIBLES ET AUX DEPENSES SOMPTUAIRES.....	P. 19
INFORMATIONS RELATIVES AUX ORGANES SOCIAUX.....	P. 19
INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX.....	P. 21
INFORMATION RELATIVE AUX REMUNERATIONS VERSEES PAR LA SOCIETE DE GESTION A SON PERSONNEL.....	P.22
INFORMATIONS RELATIVES A LA COUVERTURE DES RISQUES EVENTUELS DE LA SOCIETE DE GESTION EN MATIERE DE RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE.....	P. 23
GESTION DES CONFLITS D'INTERETS.....	P. 23
INFORMATIONS RELATIVES A L'IDENTITE DU COURTIER PRINCIPAL.....	P. 23
CONVENTIONS LIBRES ET REGLEMENTEES.....	P. 24
COMPTES ANNUELS.....	P.26
BILAN ACTIF.....	P. 26
BILAN PASSIF.....	P. 27
COMPTE DE RESULTAT.....	P. 28
ANNEXES.....	P.29
HORS BILAN.....	P. 29
REGLES ET METHODES D'EVALUATION DES ACTIFS.....	P. 30
EVOLUTION DE L'ACTIF NET.....	P. 32
VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS REELS.....	P. 33
EVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS ET ACTIONS.....	P. 34
EVOLUTION PAR NATURE DES AUTRES ACTIFS IMMOBILIERS.....	P. 34
DECOMPOSITION DES CREANCES ET DETTES.....	P. 35
INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIEES.....	P. 37
VENTILATION DES EMPRUNTS.....	P. 37
DETAIL DES PROVISIONS.....	P. 37
DECOMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES.....	P. 38
AFFECTATION DU RESULTAT.....	P. 39
DETAIL DES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT.....	P. 40
FRAIS DE GESTION.....	P. 42
RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS.....	P. 43
INVENTAIRE.....	P. 44
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	P.45
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	P.46
PROJETS DE RESOLUTIONS.....	P.50

CHIFFRES CLES

	31/12/2015 <i>En euros</i>	31/12/2014 <i>En euros</i>
Compte de résultat		
Produits de l'activité immobilière	2 069 660 €	1 325 477 €
<i>dont loyers</i>	<i>1 780 096 €</i>	<i>1 093 882 €</i>
Charges de l'activité immobilière	722 977 €	507 380 €
Résultat de l'activité immobilière	1 346 684 €	818 098 €
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation	1 423 940 €	547 098 €
Résultat de l'exercice après comptes de régularisation	1 437 764 €	975 693 €
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier direct	29 985 000 €	27 137 000 €
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier indirect	460 807 €	450 896 €
Investissements immobiliers directs	3 089 639 €	11 573 258 €
Cessions immobilières	205 000 €	0 €
Valeur du portefeuille de titres financiers	3 620 008 €	1 695 076 €
Dettes bancaires	9 421 714 €	9 690 958 €
Actif Net	24 167 157 €	22 459 947 €
Surface du patrimoine (en m ²)	14 903 m ²	14 462 m ²
Nombre d'unités locatives	55	47
Taux d'occupation financier annuel moyen ⁽¹⁾	95,58%	96,27%
Nombre de parts "A"	1 919,11503	1 919,11503
Nombre de parts "B"	17 108,83750	16 231,46501
Nombre total de parts en circulation	19 027,95253	18 150,58004
Nombre d'associés ⁽²⁾	14	12
Valeur liquidative	1 270,08709 €	1 237,42308 €
Dividende ⁽³⁾	50,00 €	40,00 €
Performance		
Variation de la valeur liquidative sur l'exercice	+ 2,6%	+ 3,3%
Variation de la valeur liquidative depuis l'origine ⁽⁴⁾	+ 27,0%	+ 23,7%
Taux de rendement interne (7)		
TRI depuis l'origine	+ 3,3%	N.C
TRI sur 5 ans	+ 2,3%	N.C

(1) déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

(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 2015, le dividende proposé est soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale

(4) pour les parts A réservées aux actionnaires fondateurs

(7) l'acquisition de parts d'OPCI doit nécessairement se concevoir sur le long terme ; aussi, la Société de Gestion communique désormais 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).

OBJECTIF DE GESTION ET STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

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 :
 - o en centre-ville « pieds d'immeubles »
 - o en périphérie d'agglomération
- **A 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 :
 - o à Paris,
 - o en première et deuxième couronnes parisiennes,
 - o en province dans des zones tertiaires actives.
- La SPPICAV peut également intervenir, **à titre accessoire** et pour un pourcentage d'investissement maximum de 20 % de la valeur globale des actifs gérés, sur les actifs suivants :
 - o Logements
 - o Entrepôts, locaux d'activités
 - o Résidences de tourisme ou étudiantes
 - o Maisons de retraite ou établissements de santé
 - o Autres...

La SPPICAV pourra également, pour un pourcentage d'investissement maximum de 40 % de la valeur globale des actifs gérés, être amenée à acquérir des actifs immobiliers **en zone euro hors France**.

La SPPICAV pourra investir en actifs immobiliers jusqu'à présenter un pourcentage d'investissement de 95 % de la valeur globale des actifs gérés au maximum.

La SPPICAV investira sur les marchés décrits ci-dessus principalement de façon directe et accessoirement de façon indirecte (achats de titres de sociétés par exemple).

La SPPICAV pourra également investir à titre accessoire en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ou réaliser des opérations de promotion immobilière.

La SPPICAV investit également de façon opportuniste pour une proportion variable en fonction des conditions de marché et dans la limite de 10% de la valeur globale des actifs gérés, en titres financiers constitués principalement :

- de titres cotés sur les marchés notamment français et européens de foncières à vocation principalement commerces,
- de parts ou actions d'OPCVM ou de fonds d'investissements à vocation générale investis en actifs à vocation principalement immobilière et commerciale.

2) STRATEGIE 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 :
 - o contribution mutualisée de chaque locataire à la formation du chiffre d'affaires,
 - o diversification géographique,
 - o diversification par types de biens (boutiques et magasins de centre-ville, moyennes surfaces de périphérie, bureaux...),
 - o 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.



BLARRITZ (64) – 4 avenue de l'Impératrice

RAPPORT DE GESTION SUR LA PERIODE ECOULEE ET A VENIR

1) EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

CONTEXTE ECONOMIQUE

Le manque de visibilité sur la croissance mondiale aura marqué la fin de l'exercice 2015. Malgré un remarquable « alignement des planètes » pour l'Europe (pétrole au plus bas, euro faible, taux d'intérêt également au plus bas) la croissance peine à redémarrer (+1,5 % en 2015 pour la zone euro). L'instabilité géopolitique notamment au Moyen Orient, les conséquences à court terme de la baisse des prix du pétrole et des matières premières sur un certain nombre d'économies (Russie, Canada, Etats-Unis notamment), les mutations du marché intérieur chinois, la fuite des capitaux des pays émergents sont autant de freins qui s'ajoutent aux problématiques de la zone euro en général et à ceux de la France en particulier. Faute de réformes structurelles efficaces, la croissance française s'établit à +1,1 % en 2015 (un niveau inférieur à tous ses voisins) soutenue par la consommation des ménages (+1,4 %) mais très peu créatrice d'emplois et d'investissement.

LE MARCHE IMMOBILIER EN 2015

Dans ce contexte, le marché de l'immobilier d'entreprises français profite du faible niveau des taux d'intérêt et traduit le fort intérêt des investisseurs avec 29,0 milliards d'euros engagés en 2015 dépassant ainsi l'année record de 2014 avec 28,0 milliards d'euros (source BNP Paribas Real Estate). Les volumes investis sur le second semestre ont permis d'atteindre un niveau d'activité sur six mois jusqu'à présent inégalé même en 2007. Ces chiffres s'expliquent par la multiplication des portefeuilles pan-européens, et par la hausse des opérations supérieures à 100 millions d'euros. Dans un environnement de taux financiers historiquement bas et d'un afflux de capitaux nationaux comme étrangers, la compression des taux de rendement prime se poursuit et tend à se généraliser à l'ensemble des segments et des secteurs géographiques.

COMMERCES

La consommation des ménages s'est bien tenue en 2015 traduisant notamment les gains de pouvoir d'achat issus de la baisse des coûts d'énergie et de l'absence d'inflation. Avec 5,0 milliards d'euros échangés (contre 7,0 milliards d'euros en 2014) 2015 se positionne comme la deuxième meilleure performance historique pour les commerces. Le segment du « high street retail » a notamment connu une année dynamique grâce aux transactions enregistrées sur les grandes artères parisiennes du luxe. Malgré la baisse généralisée des taux de rendement, c'est en commerce que le recul a été le moins important avec des taux atteignant 3,00 % pour les actifs prime à Paris et des niveaux plus contrastés en Province. Les taux de rendement des centres commerciaux et des commerces de périphérie continuent à connaître une légère compression (4,75 % et 5,25 % respectivement pour les actifs prime) avec toujours une forte sélectivité des investisseurs selon les zones.

BUREAUX

Les bureaux représentent 17,8 milliards d'euros d'engagements en 2015 (contre 16,3 milliards d'euros en 2014) soit 61% du marché de l'investissement en immobilier d'entreprises, en hausse de + 10 % sur un an. L'activité s'est concentrée sur Paris intra-muros (hors triangle d'or) qui connaît une année record, et dans le Croissant Ouest au travers d'actifs à valeur ajoutée offrant un meilleur rendement (3,90 % pour les actifs prime dans le Croissant Ouest), permettant de faire face à la compression des taux pour les actifs les plus sécurisés (3,25 % pour les actifs prime dans Paris QCA). Concernant l'investissement locatif, malgré un taux de vacance en baisse, les valeurs locatives restent globalement stables et varient fortement selon la localisation dans un contexte économique toujours instable. L'année 2015 a vu la création nette de près de 125 000 emplois tertiaires (y compris intérim) traditionnellement utilisateurs de surfaces de bureaux permettant de soutenir les taux d'occupation, notamment en Ile de France.

RESIDENTIEL

Le volume des transactions s'est redressé en 2015 avec un rebond des ventes de logements dans le neuf et l'ancien, et une stabilisation à la baisse des prix dans l'ancien. Dans un contexte de confiance des ménages dégradée, les plans de relance dans le neuf et les taux d'intérêt historiquement bas expliquent cette embellie qui reste malgré tout fragile. La compression des taux de rendement sur le marché des bureaux et du commerce a par ailleurs amené les investisseurs institutionnels à élargir leurs stratégies d'acquisition au logement contribuant à animer et à donner de la profondeur au marché.



PARIS (12^e) – 4 rue de Lyon

2) GESTION DE LA POCHE IMMOBILIERE

INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES

La SPPICAV SOFIMMO a engagé un programme d'investissements en actifs commerciaux de centre-ville. Huit acquisitions ont ainsi été réalisées pour un prix de revient total de 3 090 K€ et procurant une rentabilité nette immédiate de 6,6 % :

- trois boutiques de centre-ville pour une surface globale de 217 m² situées respectivement rue de Penhoët, rue de la visitation et galerie du théâtre à Rennes (35), louées à des activités de restauration rapide et à un opticien, pour un prix de revient global de 1 009 K€ ;
- les murs d'un restaurant de 136 m² place Etienne Marcel à Montigny-le-Bretonneux (78), pour un prix de revient de 643 K€ ;
- trois commerces d'une surface globale de 285 m² situés rue de Brest, rue Danton et rue Lanterne à Lyon (69), loués respectivement à des activités de vente de produits à base de miel, de restauration rapide et de prêt-à-porter, pour un prix de revient total de 694 K€ ;
- les murs d'une agence bancaire BNP Paribas située route de Lyon à Avignon (84), pour un prix de revient de 744 K€.

Suite au départ du locataire du local commercial de Fontaine (38) le 1^{er} décembre 2015, cet actif a été cédé le 22 décembre 2015 pour un prix net vendeur de 205 K€, dégageant une plus-value nette de 14 K€.

RAPPORT DE GESTION

ÉTAT DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Détail du patrimoine au 31 décembre 2015 – Immeubles détenus en direct

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits (€)	Prix de revient droits et frais inclus (€)	Valorisation hors droit au 31/12/2015 (€)
MEYLAN	38240	C.C des Bealières	Distribution Casino	146	15/12/09	156 617	169 568	165 000
PAU	64000	43 bd du Loup	Distribution Casino	126	15/12/09	105 263	114 678	110 000
VOURLES	69390	place A. Duclaux	Distribution Casino	138	15/12/09	192 550	208 067	200 000
ST-RAPHAEL	83700	73-77 rue Allongue	Distribution Casino	198	15/12/09	264 027	284 221	400 000
MARCONNÉ	62140	avenue de Boulogne	Leader Price	1 048	15/12/09	1 044 619	1 117 596	1 140 000
ST-JUNIEN	87200	13 avenue Sadi Carnot	Vacant	2 068	15/12/09	636 583	682 037	600 000
BELLEY	01300	90 Grande Rue	Bilici (Casino) <i>Appartement</i>	119 111	15/12/09	218 867	236 456	180 000
SOUVIGNY	03210	31 rue de la Verrerie	Vacant	117	15/12/09	80 017	87 817	70 000
BOULOC	31620	La Promenade	Distribution Casino	172	15/12/09	112 433	122 432	90 000
MACAU	33460	6 place Carnot	Distribution Casino	268	15/12/09	223 907	241 518	210 000
HERICOURT	70400	49 rue du Général de Gaulle	Vacant	356	15/12/09	177 437	191 985	100 000
ST- JULIEN SAULT	89330	5 place du Général Leclerc	Ben Hamouda (Petit Casino)	357	15/12/09	100 397	109 791	100 000
PUISEUX EN FRANCE	95380	3 route de Marly	Minimarché	1 098	15/12/09	806 064	873 099	900 000
MENTON	06500	38 rue Partouneaux	Menton Distribution (U Express)	1 142	21/10/10	1 840 178	1 962 035	1 850 000
CANNES	06400	12 rue Jean de Riouffe	EDF	175	21/10/10	944 360	1 002 671	1 080 000
EPERNAY	51000	9 rue Saint Thibault	Pimkie Logement (vacant)	306 60	21/10/10	904 473	963 593	930 000
MELUN	77000	16 rue Saint Aspais	Pharmacie Robert	163	16/03/11	480 000	514 029	540 000
UCCLE (Belgique)	1180	51 rue Xavier Bue	Morelisse (Enseigne Longchamps)	90	22/12/11	700 000	818 894	770 000
BIARRITZ	64200	4 avenue de l'Impératrice	Sandro France	154	05/03/12	1 083 333	1 088 079	1 160 000
MORTSEL-ANTWERPEN (Belgique)	2640	Statielei, 17	Vacant	130	16/05/12	630 000	712 513	495 000
MARSEILLE	13001	33 rue des Trois Mages	Vacant	111	26/07/12	185 000	207 684	180 000

RAPPORT DE GESTION

Détail du patrimoine au 31 décembre 2015 – Immeubles détenus en direct (Suite)

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits (€)	Prix de revient droits et frais inclus (€)	Valorisation hors droit au 31/12/2015 (€)
MAAS-MECHELEN (Belgique)	3630	Pauwengraaf 97-101	NV SC RETAIL	811	24/07/12	970 000	1 100 975	880 000
CASTRES	81100	23 rue Villegoudou	MNJ (MANGO) Couleur Evas.	258 25	08/08/12	550 000	616 020	565 000
BRUXELLES (Belgique)	1090	Avenue de Jette 233	SA Delfood	195	09/11/12	620 000	741 722	585 000
RENNES	35000	2 rue de Suisse	Pharmacie Anne Ferec	148	11/01/13	250 000	281 453	255 000
LE LAVANDOU	83980	16 avenue des Martyrs de la Résistance	SARL Smal Eyes Vacant	62 62	28/02/13	580 000	620 653	575 000
BRETIGNY-SUR-ORGE	91220	8 boulevard de la République	Caisse d'Epargne	72	22/03/13	170 000	184 189	180 000
CAGNES-SUR-MER	06800	69 avenue de la Gare	SARL L. Burton	73	13/06/13	200 000	223 133	210 000
CHAMBERY	73000	11 avenue des Ducs de Savoie	Banque Laydernier	116	18/07/13	980 000	1 096 435	1 010 000
CARPENTRAS	84200	96 Rue de la République	CMJ Diffusion	108	09/10/13	315 000	350 929	375 000
AIX-EN-PROVENCE	13100	17 Rue J. de la Roque	Tomani	58	18/10/13	340 000	377 961	350 000
MARSEILLE	13006	4 rue des Trois Frères Barthélémy	SARL Submat (Subway)	115	26/08/14	240 000	275 500	255 000
TOULON	83000	8 place Amiral Senes	Claret (Brioche Dorée)	29	27/08/14	185 000	207 418	200 000
CHARTRES	28000	19-21 rue du Bois-Merrain	Sephora	271	25/11/14	2 300 000	2 461 400	2 300 000
SAINT-OMER	62500	24-26 rue de Dunkerque	Sephora	392	25/11/14	1 200 000	1 285 400	1 200 000
PARIS	75012	4 rue de Lyon	Monop'	469	25/11/14	2 100 000	2 232 450	2 270 000
CAVALAIRE-SUR-MER	83240	15 Rue du Port	Mr et Mme Lefevre	38	28/11/14	190 000	219 250	190 000
QUIMPER	29000	5 rue Saint-François	Mme Le Gouil(Verlini)	62	04/12/14	360 000	404 800	410 000
PARIS	75018	113 rue du Mont-Cenis	SARL La Verdure	68	11/12/14	192 000	223 860	200 000
BESANCON	25000	18 place de la Révolution	Maisons du Monde	1 423	22/12/14	2 400 000	2 682 180	2 420 000
CHALON-SUR-SAÔNE	71100	9 bd de la République	9 BD	177	16/12/14	520 000	584 300	530 000
CHARENTON-LE-PONT	94220	1 bis rue du Général Leclerc	Babise Distribution (Franprix)	400	16/12/14	930 000	996 700	935 000

RAPPORT DE GESTION

Détail du patrimoine au 31 décembre 2015 – Immeubles détenus en direct (Suite)

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits (€)	Prix de revient droits et frais inclus (€)	Valorisation hors droit au 31/12/2015 (€)
RENNES	35000	17 rue de Penhœt	Poutinebros	60	30/01/15	240 000	268 948	245 000
RENNES	35000	8 rue de la Visitation	Wanda	53	30/01/15	290 000	324 979	300 000
RENNES	35000	10 galeries du Théâtre	Arcades de l'Opéra Optique	103	30/01/15	370 000	414 628	370 000
MONTIGNY-LE-BTX	78180	2 place Etienne Marcel	SFFB	136	30/06/15	560 000	643 233	575 000
LYON	69002	3 rue de Brest	Le Moulin à Miel	44	10/07/15	175 081	196 192	180 000
LYON	69003	21 rue Danton	Lyon Food Service	88	10/07/15	179 066	200 575	185 000
LYON	69001	8 rue Lanterne	Work in Progress	153	10/07/15	265 854	297 134	275 000
AVIGNON	84000	route de Lyon	BNP Paribas	182	11/09/15	675 000	743 950	690 000
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER DIRECT				14 903		29 233 126	31 965 131	29 985 000

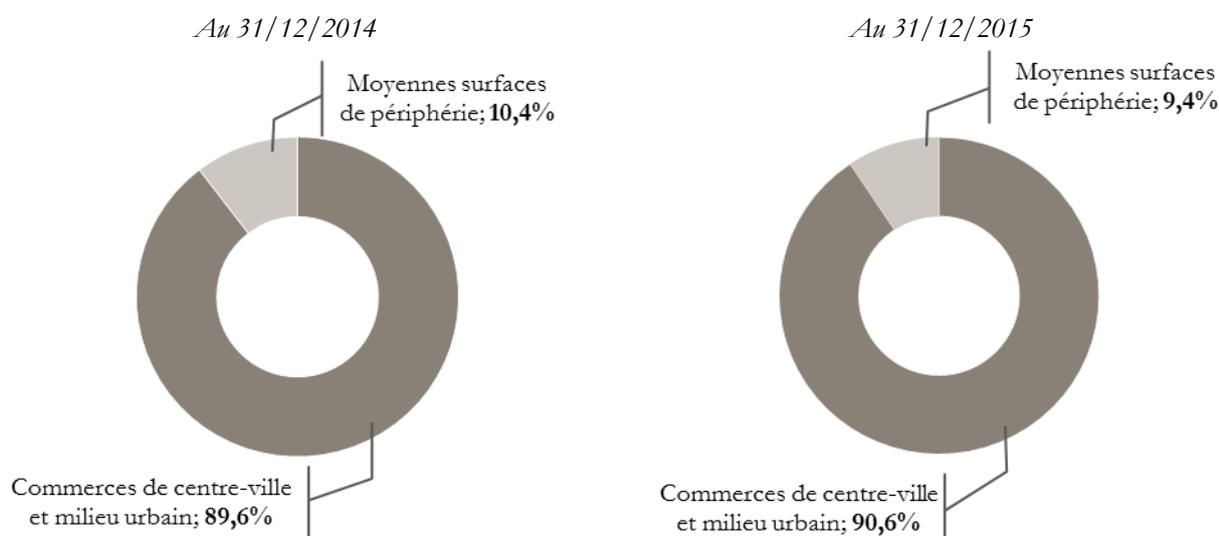
Détail du patrimoine au 31 décembre 2015 – Titres de participation

Valeur	Prix de revient droits et frais inclus (€)	Valorisation hors droit au 31/12/2015 (€)
SCPI Foncia Pierre Rendement	500 500	460 807
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER INDIRECT	500 500	460 807

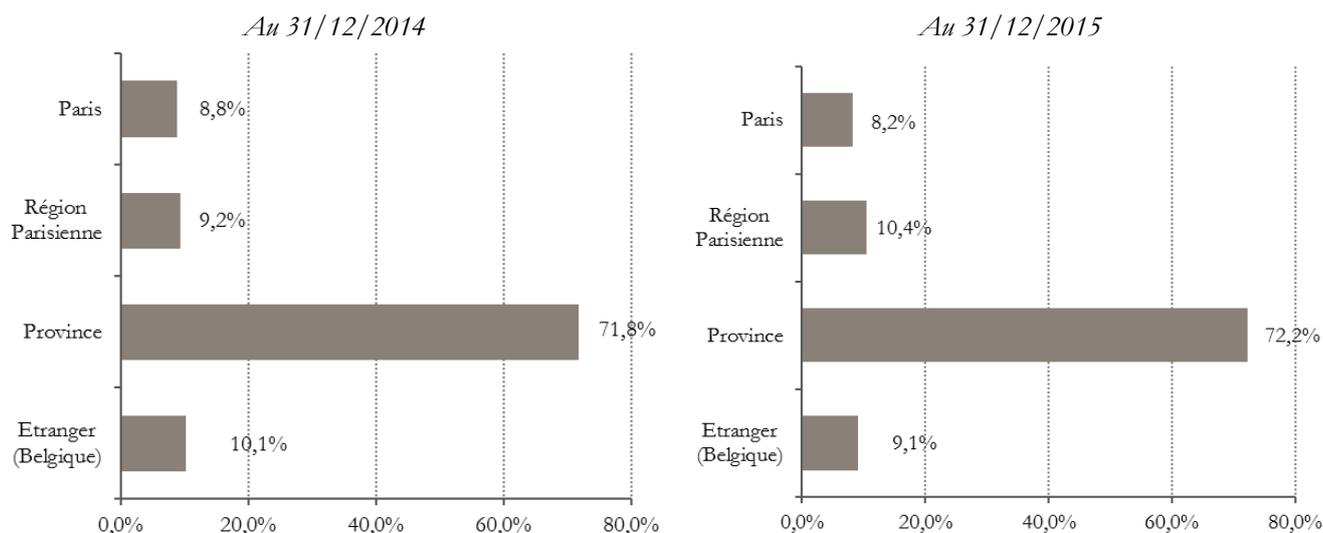


RENNES (35) – 17 rue Penhœt

Répartition du patrimoine immobilier direct au 31 décembre – par typologie d'actif (en valeur d'expertise)



Répartition du patrimoine immobilier direct au 31 décembre – par zone géographique (en valeur d'expertise)



EXPERTISES IMMOBILIERES

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base d'évaluations effectuées par un expert externe en évaluation selon un rythme trimestriel (1 expertise avec visite et 3 actualisations) en utilisant les méthodes par le rendement et par comparaison.

A périmètre constant, la valorisation du portefeuille d'actifs immobiliers directs ressort en légère hausse (+ 0,7 %) par rapport à la clôture de l'exercice précédent. Avec les investissements de l'exercice, la valeur globale du patrimoine immobilier direct progresse de 10,5 %.

A fin 2015, le taux de capitalisation moyen induit par les expertises (hors droits) ressort à 6,14 % pour l'ensemble du patrimoine contre 6,29 % au 31 décembre 2014.

ACTIONS DE GESTION

Taux d'occupation

Suite au départ de locataires à Saint-Junien (87), Héricourt (70) et Fontaine (38) fin 2015, le taux d'occupation financier moyen de l'exercice s'établit à 95,6 % contre 96,3 % en 2014.

Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

Gestion locative

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

- le renouvellement du bail de l'enseigne de restauration rapide occupant de la boutique de la rue Penhoët à Rennes (35). Ce renouvellement a été signé le 09/12/2015 avec une prise d'effet rétroactive le 01/07/2012 et n'a pas entraîné de modification du montant du loyer ;
- une cession de fonds de commerce sans changement d'activité, ni modification de loyer, concernant l'actif de la rue Saint-Aspais à Melun (77).

Grosses réparations

Le montant des travaux effectués ou engagés en 2015 au titre des grosses réparations s'est élevé à 27 160 € et a principalement concerné les biens suivants :

- la remise en état de l'actif rue de la verrerie à Souvigny (77) pour 10 936 €,
- la réparation de la toiture de l'actif de l'avenue de Jette à Bruxelles (Belgique) pour 8 646 €,
- la réfection de la toiture de l'actif de la rue de la Roque à Aix-en-Provence (13) pour 4 576 €.



LYON (1^{er}) – 8 rue Lanterne

3) GESTION DE LA POCHE FINANCIERE

La gestion de la poche financière, auparavant déléguée à Gestion 21, a été reprise par SOFIDY à compter du 28 avril 2015. Cette reprise s'est traduite par la vente préalable du portefeuille et par le réinvestissement de l'intégralité de la poche (2 216 K€) dans le FCP SOFIDY SELECTION 1, OPCVM immobilier géré par SOFIDY. La poche financière a ensuite été renforcée par trois dotations successives de 200 K€ le 8 juin, 150 K€ le 25 juin et 1 000 K€ le 22 décembre 2015, immédiatement investies dans le FCP SOFIDY SELECTION 1.

La composition et les performances de la poche financière ont évolué comme suit :

Dates des VL Titres en portefeuille	31/12/2014		31/03/2015		30/06/2015		30/09/2015		31/12/2015	
	Valeur boursière (€)	+ / - value latente (€)								
KLEPIERRE	142 920	7 234	384 116	117 759						
CORIO	228 381	34 310								
VASTNED RETAIL	179 760	9 867	218 856	48 963						
ALTAREA	228 589	-394	307 449	78 466						
TERREIS	85 894	15 645	90 430	20 181						
UNIBAIL- RODAMCO	297 990	30 937	200 840	48 086						
EURO- COMMERCIAL	66 612	4 232	102 116	20 897						
IGD	205 330	-65 141	296 057	25 586						
CITYCON	259 600	-9 774	304 275	34 901						
FCP SOFIDY SELECTION 1	-	-	-	-	2 399 509	-166 281	2 481 560	-84 230	3 620 008	54 217
SOUS-TOTAL PORTEFEUILLE TITRES	1 695 076	26 917	1 904 139	394 839	2 399 509	-166 281	2 481 560	-84 230	3 620 008	54 217
LIQUIDITES	38 411	-	272 883	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PORTE- FEUILLE	1 733 487		2 177 022		2 399 509		2 481 560		3 620 008	
PERFORMANCE DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER (*)	+10,7 %		+25,6 %		+19,9 %		+24,0 %		+28,6 %	

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

La performance de la poche financière depuis le début de l'exercice s'élève à +28,6 % au 31 décembre 2015 et +83,2 % depuis sa création en mai 2012.

4) AUTRES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE ECOULE

Néant.

5) PERSPECTIVES

Après une année 2014 marquée par un ajustement des règles de fonctionnement de la SPPICAV (baisse des commissions de gestion, baisse de l'effet de levier maximum, baisse de la commission de souscription acquise, passage de deux à un expert), l'année 2015 a vu SOFIMMO bénéficier d'une amélioration de ses résultats. La collecte nette de 1,1 M€ de l'année 2015, ainsi que les premiers éléments de collecte de l'année 2016 (10 M€ reçus fin 2015 mais dont les parts correspondantes seront créées au 01/01/2016) devraient permettre à SOFIMMO de poursuivre son développement et améliorer ses performances de manière à faire progresser la distribution de dividendes en 2016.



MENTON (06) – 38 rue Partouneaux

HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES ET DES DIVIDENDES

	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015
Nombre de parts "A" en circulation	1 700,51	1 940,00	1 940,00	2 306,91	2 306,91	1 919,12	1 919,12
Nombre de parts "B" en circulation	-	1 648,81	2 101,85	4 648,85	4 940,00	16 231,47	17 108,84
<i>Nombre total de parts en circulation</i>	<i>1 700,51</i>	<i>3 588,81</i>	<i>4 041,85</i>	<i>6 955,76</i>	<i>7 246,91</i>	<i>18 150,58</i>	<i>19 027,95</i>
Valeur liquidative (en €)	982,16	1 108,57	1 164,70	1 195,74	1 197,69	1 237,42	1 270,09
Actif net (en €)	1 670 173,63	3 978 437,30	4 707 545,92	8 317 249,03	8 679 561,35	22 459 946,69	24 167 156,93
Dividende par part	-	20,00	20,00	20,00	25,00	40,00	50,00 (1)
Variation de la valeur liquidative en % depuis le début d'exercice	-1,8%	+12,9%	+5,1%	+2,7%	+0,2%	+3,3%	+2,6%
Variation de la valeur liquidative en % depuis l'origine	-1,8%	+10,9%	+16,5%	+19,6%	+19,8%	+23,7%	+27,0%

(1) proposé à la prochaine Assemblée Générale et incluant un acompte de 25,00 € déjà versé en novembre 2015

1) EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE :

La valeur liquidative s'établit à 1 270,09 € au 31 décembre 2015 contre 1 237,42 € au 31 décembre 2014 soit une progression de +2,6 % sur l'exercice écoulé et une hausse de +27,0 % depuis la création du fonds.

Pour les associés porteurs de parts B, entrés à la valeur liquidative établie au 30 septembre 2010 pour les premiers d'entre eux, la progression de la valeur liquidative est de +21,7 % au 31 décembre 2015.

2) HISTORIQUE DES DIVIDENDES :

En contrepartie de son exonération d'impôt, la SPPICAV est soumise à l'obligation de distribuer annuellement une fraction de ses bénéfices, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation en vigueur suivant la nature des revenus :

- *Revenus nets des actifs immobiliers :*

La Société est tenue de distribuer au minimum 85 % du résultat distribuable afférent aux immeubles détenus en direct diminué de 1,5 % du prix de revient des actifs (« abattement notionnel »). Cette distribution intervient dans les 5 mois de la clôture de l'exercice suivant la réalisation des revenus.

- *Plus-values nettes réalisées sur cession d'actifs :*

La Société est tenue de distribuer au minimum 50 % des plus-values nettes de frais et nettes des moins-values réalisées sur les cessions d'actifs immobiliers, cette base étant majorée de l'abattement notionnel éventuellement pratiqué les années précédentes sur le prix de revient des immeubles cédés. Cette distribution intervient 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.

RAPPORT DE GESTION

Obligations de distribution et distribution proposée

<i>En euros</i>	Base de calcul	Obligations de distribution		Distribution proposée	
		%	Montant	Montant maximum	par part ⁽²⁾
Revenus nets des actifs immobiliers après abattement notionnel ⁽¹⁾	325 876,64	85%	276 995,14	1 133 822,92	50,00
Plus-values nettes réalisées sur cession d'actifs	31 194,98	50%	15 597,49	-	-
Dividendes provenant de sociétés de capitaux bénéficiant d'un régime d'exonération d'impôt sur les activités immobilières	-	100%	-	-	-
Total	357 071,62		292 592,63	1 133 823,09	50,00

(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 50,00 € s'entend pour une part en circulation dès la date de versement de l'acompte sur dividende (26 novembre 2015)

La société proposera à la prochaine Assemblée Générale la distribution du solde du dividende relatif à l'exercice 2015 à hauteur de 25,00 € par part, soit un montant maximum de 658 124,11 €. Après prise en compte de l'acompte de 25,00 € par part (soit 475 698,81 € au total) versé le 26 novembre 2015, ce solde porte le dividende total au titre de l'exercice à 50,00 € pour les parts en circulation au moment du versement de l'acompte, soit un montant maximum de 1 133 822,92 €, dépassant les obligations de distribution minimum présentées ci-dessus.

Cette distribution proposée de 50 € par part au titre de l'exercice 2015 représente une progression de +25 % par rapport à celle de l'an passé (40 €).

Montant des dividendes au titre des trois derniers exercices

<i>Exercice</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Acompte sur dividende (nov. N)	15,00 € / part	12,00 € / part	10,00 € / part
Solde du dividende (mai N+1)	25,00 € / part	13,00 € / part	10,00 € / part
Dividende Total	40,00 € / part	25,00 € / part	20,00 € / part



LYON (2^{ème}) – 3 rue de Brest

SITUATION D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITE DE L'ORGANISME

1) SITUATION D'ENDETTEMENT

Le ratio *loan-to-value* (endettement brut rapporté à la valeur des actifs immobiliers directs) se situe ainsi à 31,4 % au 31 décembre 2015 contre 35,7 % au 31 décembre 2014. En 2015, seule l'acquisition de l'actif de Montigny-le-Bretonneux (78) a ainsi été partiellement financée par un emprunt bancaire pour un montant de 400 000 € amortissable sur 15 ans au taux fixe de 2,05 %.

Au 31 décembre 2015, la dette bancaire s'élève à 9 421 714 € (hors intérêts courus non échus) dont 76,9 % à taux fixe et 23,1 % à taux variable. Le coût moyen de la dette sur l'exercice diminue légèrement à 3,11 % (3,19 % 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 (11 ans et 4 mois) et une durée de près de 6 ans. Les garanties octroyées sont généralement des hypothèques de premier rang.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier¹ au 31 décembre 2015 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,0 et 1,0.

2) LIQUIDITE DE L'ORGANISME

Souscripteurs détenant plus de 10 % de l'Actif Net de la SPPICAV :

Au 31 décembre 2015, les 19 027,95928 parts constituant le capital de la SPPICAV sont réparties entre quatorze associés parmi lesquels figurent six associés fondateurs porteurs de parts A, et huit associés porteurs de parts B.

Un seul porteur détient plus de 10 % du capital au 31 décembre 2015, son pourcentage de détention s'élevant à 59,3 %. Ce pourcentage est réduit à 42,9 % au 1^{er} janvier 2016 compte tenu des souscriptions du 4^{ème} trimestre 2015 (Cf. infra).

Instruments financiers à caractère liquide :

Au 31 décembre 2015, les liquidités de la SPPICAV se décomposent ainsi :

Compte à terme :	-
Certificats de dépôt :	850 447 €
Disponibilités en banque :	<u>9 393 618 €</u>
Liquidités totales :	10 244 066 €

Ces liquidités représentent 21,3 % ⁽¹⁾ du total des actifs de la SPPICAV au 31 décembre 2015.

(1) compte tenu des souscriptions recueillies sur le 4^{ème} trimestre 2015 (Cf. infra)

SOUSCRIPTIONS DU QUATRIEME TRIMESTRE

Au quatrième trimestre 2015, les souscriptions reçues se sont élevées à 10 M€ et ont donné lieu à la création de 7 297,01188 parts B au 1^{er} janvier 2016, sur la base de la valeur liquidative établie au 31 décembre 2015.

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.

EVENEMENTS POST CLOTURE

Aucun événement post clôture n'est à signaler.

TABLEAU DES RESULTATS SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES

(en euros)	2015	2014	2013	2012	2011
1 - Situation financière en fin d'exercice					
Actif Net	24 167 156,93	22 459 946,69	8 679 561,35	8 317 249,03	4 707 545,92
dont Actif Net parts A	2 437 443,23	2 374 757,24	2 762 966,27	2 758 452,66	2 259 516,31
dont Actif Net parts B	21 729 713,70	20 085 189,45	5 916 595,08	5 558 796,37	2 448 029,61
Nombre de parts en circulation	19 027,95253	18 150,58004	7 246,90660	6 955,76078	4 041,85132
dont nombre de parts A	1 919,11503	1 919,11503	2 306,90903	2 306,90903	1 939,99785
dont nombre de parts B	17 108,83750	16 231,46501	4 939,99757	4 648,85175	2 101,85347
2 - Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxe	2 069 660,38	1 325 477,26	1 164 625,22	884 487,08	701 670,37
Résultat avant comptes de régularisation	1 423 940,21	547 098,18	405 089,78	319 621,28	225 699,93
Comptes de régularisation	13 823,70	428 595,05	3 486,31	61 847,82	20 989,20
Résultat de l'exercice	1 437 763,91	975 693,23	408 576,09	381 469,10	246 689,13
3 - Résultat par part					
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	75,56	53,76	56,38	54,84	61,03
Dividende versé à chaque part ⁽²⁾	50,00	40,00	25,00	20,00	20,00

(1) Résultat de l'exercice après comptes de régularisation rapporté au nombre de parts à la clôture de l'exercice.

(2) Pour 2015, ce dividende indiqué est sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale et inclut un acompte de 25 € par part versé le 26 novembre 2015 aux parts existantes à cette date.

INFORMATIONS RELATIVES AUX DELAIS DE PAIEMENT

Conformément à la loi LME d'août 2008, les tableaux suivants présentent la décomposition du solde des dettes fournisseurs par date d'échéance à la date de clôture des deux derniers exercices :

2015 (en euros)	Total	Echues	Non échues		
			Jusqu'à 30 jours	De 30 à 60 jours	Au-delà de 60 jours
Fournisseurs	9 237	1 090	8 147	-	-
TOTAL	9 237	1 090	8 147	-	-

2014 (en euros)	Total	Echues	Non échues		
			Jusqu'à 30 jours	De 30 à 60 jours	Au-delà de 60 jours
Fournisseurs	2 415	360	2 055	-	-
TOTAL	2 415	360	2 055	-	-

INFORMATIONS RELATIVES AUX FRAIS D'EXPLOITATION IMMOBILIERE

Conformément au prospectus de la SPPICAV, 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 pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SPPICAV, en particulier ceux liés aux travaux :

	2015			2014		
	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	139 108	0,6%	0,3%	107 670	0,5%	0,3%

INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES REGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DEONTOLOGIE

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.

INFORMATIONS RELATIVES AUX DEPENSES NON DEDUCTIBLES ET AUX DEPENSES SOMPTUAIRES

En application de l'article 223 quater 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.

En application de l'article 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous indiquons que la société n'a supporté aucune dépense ou charge non déductible visée à l'article 39-5 dudit code.

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) MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- Monsieur Jérôme GRUMLER – Président
- Monsieur Philippe LABOURET – Vice Président
- La Société SOFIDIANE représentée par Madame Hélène HELLO ESCUDERO

2) DIRECTEUR GENERAL 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.

3) COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

MAZARS

Représenté par Madame Odile COULAUD
Tour EXALTIS
61, rue Henri Régnauld
92400 COURBEVOIE

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

Madame Anne VEAUTE

Tour EXALTIS
61, rue Henri Régnauld
92400 COURBEVOIE

4) EVALUATEUR IMMOBILIER

DTZ VALUATION France (Groupe CUSHMAN & WAKEFIELD), société anonyme au capital de 160 000 euros, sise au 8, rue de l'Hôtel de Ville 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 332 111 574.



CHALON-SUR-SAÔNE (71) – 9 boulevard de la République

5) DEPOSITAIRE

Le dépositaire de la SPPICAV est la société BNP Paribas Securities Services (BP2S), société anonyme au capital de 165.279.835 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.

6) DELEGATAIRE DE GESTION COMPTABLE

La gestion comptable de la SPPICAV est assurée par BNP Paribas Fund Services (BPFS), société par actions simplifiée au capital social de 9.900.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 409 023 835, dont le siège social est situé 3, rue d'Antin – 75002 Paris.

INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

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 1ère nomination	Date de fin de mandat	Autres mandats occupés
GRUMLER Jérôme	Président du Conseil de Surveillance	16 mars 2009 renouvelé par l'Assemblée Générale du 30 avril 2015	Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2020	Président du Directoire de la SA SELECTIRENTE, Représentant de SOFIDY comme administrateur de la société GSA Immobilier depuis mai 2006, Membre du Conseil d'Administration de la SICAV Etoile Convertibles, Président des SAS FSGS2 et FSGS3.
LABOURET Philippe	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 de la SA SODES, Membre du Conseil d'Administration de la SA SOFIDY, Membre du Conseil de Surveillance de la SA SELECTIRENTE, Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMORENTE 2, Président du Conseil de Surveillance de La Centrale de Création Urbaine, Gérant de la SARL PRESBOURG KLEBER IMMOBILIER, Gérant de 21 sociétés patrimoniales.
Société SOFIDIANE, représentée par Hélène HELLO ESCUDERO	Membre du Conseil de Surveillance	16 mars 2009 renouvelé par l'Assemblée Générale du 27 avril 2012	Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2017	SOFIDIANE : Membre du Conseil de Surveillance de la SA SELECTIRENTE, Membre du Conseil d'Administration de GSA Immobilier, Président de la SAS SOF'DI, Membre du comité d'investissement de TCP, Président de la SAS K-FONDS, Mme HELLO ESCUDERO : Représentante permanent de SOFIDIANE au Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE.
Société SOFIDY représentée par Jean-Marc PETER	Directeur Général Unique	16 mars 2009	N/A	SOFIDY : Président de TRIDY SAS, Membre du Conseil d'Administration de GSA Immobilier, Gérant de la SC UMR SELECT RETAIL, de SCPI et d'OPCI, M. Jean-Marc PETER : Directeur Général et Administrateur de SOFIDY, Président du Conseil de Surveillance d'EIL, Vice-Président du Conseil de Surveillance d'ALMA PROPERTY, Représentant de SOFIDY dans ses mandats ci-dessus.

INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSEES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION A SON PERSONNEL

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, supplément d'intéressement, abondement) ; ainsi que de dispositifs de fonds salariés (participation au capital de la Société de Gestion et des fonds gérés).

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).

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 7 316 701 € pour l'exercice 2015 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 118,84. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 69,67 % et de rémunérations variables à hauteur de 30,33 %. Le montant des rémunérations brutes des membres du comité de direction de la Société de Gestion s'élève à 1 222 027 € bruts en 2015 et celui du personnel qualifié de preneurs de risque au sens de la Directive AIFM (7 personnes) s'élève à 1 137 397 €.

Seul le Directeur Général de SOFIDY est soumis à l'ensemble des mesures édictées par la Directive AIFM applicable à la rémunération variable (indexation sur la performance long terme, versements différés, etc...).



BESANÇON (25) – 18 place de la Révolution

INFORMATIONS RELATIVES A LA COUVERTURE DES RISQUES EVENTUELS DE LA SOCIETE DE GESTION EN MATIERE DE RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

Conformément à l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM n° 2011/61/UE, la Société de Gestion SOFIDY dispose de fonds propres suffisants pour couvrir les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle auxquels elle est exposée dans le cadre de son activité.

Conformément à l'article L. 214-55-1 du Code Monétaire et financier, la Société de Gestion précise qu'elle dispose d'une assurance en responsabilité civile professionnelle et responsabilité civile des mandataires sociaux souscrite auprès du Groupe ACE.

Cette police couvre les activités exercées en tant que Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF ou par toute autorité équivalente à l'étranger et notamment :

- la levée de fonds auprès de tiers ;
- la création et la gestion de sociétés de conseil en investissement ;
- la création, la capitalisation, la gestion de tout FONDS ;
- l'analyse d'opportunités d'investissement, les prises de participation dans des actifs immobiliers directement ou au travers des FONDS ainsi que le suivi de ces actifs immobiliers et leur cession ;
- la gestion de portefeuille pour le compte de tiers ;
- la gestion et la commercialisation de parts de véhicules de placements collectifs en France ou à l'étranger (SICAV, FCP,...), et notamment les opérations de démarchage financier telles que définies à l'art. L341-1 du Code monétaire et financier ;
- la gestion collective d'OPCVM, d'OPCI et de SCPI.
- le conseil en investissement.

Le niveau de franchise est de 300.000 € et le montant maximum garanti s'élève à 5.000.000 €.

GESTION DES CONFLITS D'INTERETS

SOFIDY s'est dotée en septembre 2015 d'une politique visant à éliminer les « empilements » de commissions (notamment lorsqu'un fonds géré par SOFIDY investit dans un autre fonds géré par SOFIDY ou une société de gestion du groupe). A ce titre, l'investissement réalisé dans l'OPCVM SOFIDY SELECTION 1 a donné lieu à une neutralisation de la commission de gestion à compter du 1^{er} octobre 2015.

INFORMATIONS RELATIVES A L'IDENTITE DU COURTIER PRINCIPAL

A la date du 28 avril 2015, la délégation de gestion financière de la poche financière de GESTION 21 a été révoquée au profit de SOFIDY, qui l'a investie en 2015 au travers du FCP SOFIDY SELECTION 1 sans recourir à un intermédiaire financier.

RAPPORT DE GESTION

CONVENTIONS LIBRES ET REGLEMENTEES

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.

1) Commission de gestion

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), payable trimestriellement, est versée à la Société de Gestion.

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 et de suivi et de contrôle de la délégation financière.

Au titre de cette mission, SOFIMMO a constaté en 2015 une charge de 230 142,13 euros HT.

2) Commission de souscription

Conformément au prospectus de la SPPICAV, une commission de souscription de 1,2 % maximum du nombre de parts souscrites multiplié par la valeur liquidative, non distribuée à la SPPICAV, sera versée à la Société de Gestion et/ou aux personnes en charges de la commercialisation.

Cette commission s'est élevée à 13 406,44 euros hors taxes au titre des souscriptions 2015 et 37 071,36 euros hors taxes au titre des souscriptions reçues au 4^{ème} trimestre 2015. Cette commission n'a cependant pas d'impact sur le compte de résultat de la SPPICAV.

RAPPORT DE GESTION

3) 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 1er janvier 2019.

Au titre de cette commission de surperformance, aucune provision n'a été constituée en 2015.

Personne concernée : Monsieur Jean-Marc PETER



MELUN (77) – 16 rue Saint-Aspais

BILAN ACTIF

<i>En euros</i>	31/12/2015	31/12/2014
Actifs à caractère immobilier	30 445 806,50	27 587 895,50
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	29 985 000,00	27 137 000,00
Parts des sociétés de personnes	460 806,50	450 895,50
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	4 479 956,28	2 152 194,02
Dépôts	859 948,35	457 118,16
Actions et valeurs assimilées		1 695 075,86
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	3 620 007,93	
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments financiers		
Créances locataires	74 710,23	114 066,35
Autres créances	60 126,67	87 884,03
Dépôts à vue	9 393 618,31	2 864 662,68
Total Actif	44 454 217,99	32 806 702,58

BILAN PASSIF

<i>En euros</i>	31/12/2015	31/12/2014
Capitaux propres	24 167 156,93	22 459 946,69
Capital	20 534 693,87	19 458 915,37
Report des plus values nettes (1)		
Report des résultats nets antérieurs (1)	2 670 397,96	2 297 596,79
Résultat de l'exercice (1)	1 437 763,91	975 693,23
Comptes versés au cours de l'exercice (1)	- 475 698,81	- 272 258,70
Provisions		966,76
Instruments financiers	-	-
Opérations de cession		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes	20 287 061,06	10 345 789,13
Dettes envers les établissements de crédit	9 460 874,56	9 723 265,21
Dettes financières diverses		
Dépôts de garantie reçus	213 724,03	201 214,05
Autres dettes d'exploitation	10 612 462,47	421 309,87
Comptes financiers / Concours Bancaires Courants		
Total Passif	44 454 217,99	32 806 702,58

(1) y compris compte de régularisation

COMPTE DE RESULTAT

<i>En euros</i>	31/12/2015	31/12/2014
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	2 041 740,53	1 305 453,87
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	27 918,00	
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1,85	20 023,39
Total I	2 069 660,38	1 325 477,26
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	- 299 787,33	- 240 881,03
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	- 131 536,70	- 2,99
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	- 291 652,68	- 266 495,52
Total II	- 722 976,71	- 507 379,54
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	1 346 683,67	818 097,72
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	28 376,94	59 443,59
Autres produits financiers		
Total III	28 376,94	59 443,59
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières		
Total IV		
Résultat sur opérations financières (III-IV)	28 376,94	59 443,59
Autres produits (V)	178 000,00	
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	- 452 335,30	- 355 756,47
Autres charges (VII)	- 178 000,00	
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	922 725,31	521 784,84
Produits sur cession d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	14 104,37	
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	487 110,53	25 313,34
Total VIII	501 214,90	25 313,34
Charges sur cession d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total IX		-
Résultat sur cessions d'actifs (VIII-IX)	501 214,90	25 313,34
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	1 423 940,21	547 098,18
Comptes de régularisation (X)	13 823,70	428 595,05
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	1 437 763,91	975 693,23

HORS BILAN

<i>En euros</i>	31/12/2015	31/12/2014
Engagements reçus et donnés sur investissements à caractère immobilier	15 027 200,00	12 588 000,00
Engagements réciproques		
Promesses d'achat	3 057 200,00	1 018 000,00
Engagements reçus		
Engagements reçus sur les immeubles en cours de construction		
Engagements donnés		
Hypothèques (hors accessoires)	11 970 000,00	11 570 000,00
Engagements pris sur les immeubles en cours de construction		
Engagements sur opérations de marché		
Engagements sur marchés réglementés		
Engagements de gré à gré		
Autres engagements		

Au 31 décembre 2015, quatre promesses ou engagements fermes étaient signées en vue d'acquérir quatre boutiques à La Madeleine (59), Pau (64), Valenciennes (59) et Paris (15^{ème}) pour 3 057 200 €.

Dans le cadre des emprunts bancaires mis en place (pour un montant total de 11 970 000 €), des garanties hypothécaires ont été accordées au profit des banques prêteuses.

Par ailleurs, dans le cadre des baux signés avec les locataires, la SPPICAV est souvent bénéficiaire de cautions bancaires.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

L'exercice clos le 31 décembre 2015 est le sixième exercice social, d'une durée de 12 mois.

REGLES ET METHODES D'EVALUATION DES ACTIFS

La SPPICAV se conforme à l'avis n° 2007-01 du 4 mai 2007 du Conseil National de la Comptabilité, relatif au plan comptable des OPCI et au règlement n° 2008.11 du Comité de la Réglementation Comptable, relatif aux règles comptables applicables aux OPCI.

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.

1) REGLES D'EVALUATION 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 trimestriellement 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 :*

Aucun immeuble n'était en cours de cession au 31 décembre 2015.

- *Immeubles en cours de construction :*

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.

2) REGLES DE COMPTABILISATION DE CERTAINES OPERATIONS

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.

EVOLUTION DE L'ACTIF NET

<i>En euros</i>	31/12/2015	31/12/2014
Actif net en début d'exercice	22 459 946,69	8 679 561,35
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	1 242 741,50	15 000 000,00
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)		- 479 218,41
Frais liés à l'acquisition		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	- 35 640,68	- 896 574,59
<i>Différences d'estimation exercice N</i>	- 2 013 632,21	- 1 977 991,53
<i>Différences d'estimation exercice N-1</i>	1 977 991,53	1 081 416,94
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	27 566,83	17 296,58
<i>Différences d'estimation exercice N</i>	54 217,26	26 650,43
<i>Différences d'estimation exercice N-1</i>	- 26 650,43	- 9 353,85
Distribution de l'exercice précédent	- 475 698,81	- 94 209,79
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	1 423 940,21	547 098,18
Acomptes versés au cours de l'exercice		
<i>Sur résultat net</i>	- 475 698,81	- 272 258,70
<i>Sur cessions d'actifs</i>		
Autres éléments (1)		- 41 747,93
Actif net en fin d'exercice	24 167 156,93	22 459 946,69

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

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS REELS

Nature des actifs (en euros)	31/12/2014	Cessions	Acquisitions*	Variation des différences d'estimation	31/12/2015	<i>Dont frais</i>
Terrains nus						
Terrains et construction	27 137 000,00	- 175 407,00	3 083 447,31	- 60 040,31	29 985 000,00	2 725 812,71
Entrepôts logistiques et locaux d'activité						
Autres régions françaises						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
Total	27 137 000,00	- 175 407,00	3 083 447,31	- 60 040,31	29 985 000,00	2 725 812,71

* y compris ajustement post acquisition des frais de notaires

EVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS ET ACTIONS

Nature des actifs (en euros)	31/12/2014	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2015	Dont frais
Parts des sociétés de personne	450 895,50	-	-	9 911,00	460 806,50	
Parts et actions des sociétés	1 695 075,56	- 1 695 075,56	-	-	-	
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières et équivalents	-	-	3 565 790,67	54 217,26	3 620 007,93	
Total	2 145 971,06	- 1 695 075,56	3 565 790,67	64 128,26	4 080 814,43	-

*EVOLUTION PAR NATURE DES AUTRES ACTIFS IMMOBILIERS**Néant*

DECOMPOSITION DES CREANCES ET DETTES

Décomposition des postes bilan (en euros)	31/12/2015	31/12/2014
Créances locataires		
Créances locataires	54 699,77	109 885,61
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	171 108,82	40 554,67
Dépréciation des créances locataires	- 151 098,36	- 36 373,93
Total	74 710,23	114 066,35
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	6 534,00	
Etat et autres collectivités	19 150,17	34 367,22
Syndics		
Autres débiteurs	27 770,20	53 516,81
Charges constatées d'avance	6 672,30	
Total	60 126,67	87 884,03
Total créances	134 836,90	201 950,38

Au 31 décembre 2015, les créances sont principalement composées :

- des loyers et charges dus par les locataires pour 54 700 €,
- des loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 171 109 €, provisionnés à hauteur de 151 098 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT – dépôt de garantie HT).
- de créances fiscales pour 19 150 € correspondant principalement à la TVA sur factures non parvenues (17 090 €),
- un acompte versé à l'occasion de promesses de vente non encore régularisées par actes authentiques (20 300 €),
- des produits à recevoir (7 470 €) correspondant principalement à des primes d'assurance à refacturer aux locataires,
- et des charges constatées d'avance correspondant à des acomptes sur des primes d'assurance pour 6 672 €.

Décomposition des postes bilan (en euros)	31/12/2015	31/12/2014
Dettes envers les établissements de crédit		
Emprunts	9 460 874,56	9 723 265,21
Concours bancaires courants		
Total	9 460 874,56	9 723 265,21
Autres dettes financières		
Prêts actionnaires		
Dépôts de garantie	213 724,03	201 214,05
Total	213 724,03	201 214,05
Autres dettes d'exploitation		
Locataires créditeurs	259 577,30	173 777,19
Fournisseurs et comptes rattachés	117 556,10	2 811,41
Etat et autres collectivités	39 191,85	11 362,54
Souscriptions reçues - Capital à émettre	9 962 928,64	
Commission de souscription non acquise	37 071,36	
Autres créditeurs	192 910,11	170 696,92
Produits constatés d'avance	3 227,11	62 661,81
Total	10 612 462,47	421 309,87
Total dettes	20 287 061,06	10 345 789,13

Au 31 décembre 2015, les dettes comprennent principalement :

- 9 962 929 € reçus en décembre 2015 au titre d'une nouvelle souscription, ainsi que la commission de souscription non acquise correspondante pour 37 071 €, qui donnera lieu à la création des parts subséquentes au 1^{er} janvier 2016,
- 9 460 875 € de dettes bancaires, intérêts courus inclus,
- 259 577 € de locataires créditeurs correspondant à 81 341 € de loyers perçus d'avance, à 34 504 € d'acomptes sur charges et 143 732 € d'avoirs à établir,
- 213 724 € de dépôts de garantie versés par les locataires,
- 192 910 € correspondants principalement à deux provisions couvrant un montant global de 178 000€ au titre des astreintes obtenues par SOFIMMO dans le cadre de procédures visant la reprise d'exploitation de deux locaux commerciaux. Le locataire a entamé un recours contre ces condamnations.
- 117 556 € correspondant principalement à la commission de gestion du 4^{ème} trimestre 2015 pour 62 354 €, aux honoraires de commissaires aux comptes pour 14 400 €, aux honoraires d'expert immobilier pour 15 017 €, aux honoraires de dépositaires et valorisateurs pour 12 840 €,
- 39 192 € d'impôts et taxes correspondant principalement à la TVA à décaisser pour 30 234 €,
- 3 227 € de produits constatés d'avance.

INFORMATION SUR LES PARTIES LIEES

	SOFIDY
Créances	-
Dettes	
- Provision sur frais de gestion	62 354,26 €
Produits	-
Charges	
- Frais de gestion	230 142,13 €

VENTILATION DES EMPRUNTS

Ventilation par maturité résiduelle (en euros)	Jusqu'à 1 an	(1 à 5 ans)	>5ans	Total
Emprunts à taux fixes				
Emprunts amortissables	524 832,25	2 299 959,79	4 421 340,54	7 246 132,58
Emprunts in fine				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	196 066,38	801 492,72	1 178 022,76	2 175 581,86
Emprunts in fine				
Intérêts courus	39 160,12			39 160,12
Total	760 058,75	3 101 452,51	5 599 363,30	9 460 874,56

Ventilation par nature d'actifs (en euros)	31/12/2015	31/12/2014
Emprunts immobiliers	9 421 714,44	9 723 265,21
Autres emprunts (comptes courants d'associés)	-	-
Total	9 421 714,44	9 723 265,21

DETAIL DES PROVISIONS

Détail des provisions (en euros)	31/12/2014	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2015
Frais de gestion – Société de gestion	68 145,66	62 354,20	68 145,64	62 354,22
Frais de gestion – Honoraires CAC	14 399,98	14 400,00	14 399,99	14 399,99
Frais de gestion – Dépositaire	11 279,99	7 440,00	11 280,00	7 439,99
Frais de gestion – Valorisateur	5 400,00	5 400,00	5 400,00	5 400,00
Frais de gestion - Experts immobiliers	20 068,79	15 017,10	20 068,80	15 017,09
Total	119 294,43	104 611,30	119 294,43	104 611,30

DECOMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES

<i>En euros</i>	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	877,37249	1 117 203,31	83 790,25
Rachats réalisés Parts A	-	-	-
Rachats réalisés Parts B	-	-	-

Les souscriptions pour l'exercice 2015 se sont élevées à 1 214 400 €, commissions de souscriptions incluses, et ont donné lieu à la création, au 1^{er} avril 2015, de 877,37249 parts B, sur la base de la valeur liquidative établie au 31 mars 2015. Aucune demande de rachat n'a été effectuée en 2015.

Au quatrième trimestre 2015, les souscriptions reçues se sont élevées à 10 M€ et ont donné lieu à la création de 7 297,01188 parts B au 1^{er} janvier 2016, sur la base de la valeur liquidative établie au 31 décembre 2015. Aucune demande de rachat n'a en revanche été reçue au cours de ce quatrième trimestre.

Décomposition du poste au bilan (en euros)	31/12/2015	31/12/2014
Capital	20 534 693,87	19 458 915,37
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	2 547 266,82	917 352,01
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	123 131,14	1 380 244,78
Résultat net de l'exercice	1 423 940,21	547 098,18
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	13 823,70	428 595,05
Acomptes versés au cours de l'exercice	- 475 698,81	- 272 258,70
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Total des capitaux propres	24 167 156,93	22 459 946,69

AFFECTATION DU RESULTAT

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2015	Reports antérieurs	31/12/2015	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
26/11/2015	475 698,81	-	-	-	475 698,81	25,00
Total acomptes	475 698,81	0,00	0,00	0,00	475 698,81	25,00

Affectation du résultat (en euros)	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net	922 725,31	521 784,84
Régularisation du résultat net	11 237,47	418 306,35
Résultat sur cession d'actifs	501 214,90	25 313,34
Régularisations des cessions d'actifs	2 586,23	10 288,70
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 475 698,81	- 272 258,70
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	962 065,10	703 434,53
Report des résultats nets	2 547 266,82	917 352,01
Report des plus-values nettes		
Régularisation sur les comptes de report	123 131,14	1 380 244,78
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	2 670 397,96	2 297 596,79
Total des sommes à affecter (I + II)	3 632 463,06	3 001 031,32
Distribution sur parts existantes au 31/12/N ⁽¹⁾	475 698,81	453 764,50
Report des résultats nets antérieurs	3 156 764,25	2 547 266,82
<i>Dont distribution sur parts créées au 01/01 et 01/04 N+1 par régularisation sur les comptes de report ⁽¹⁾</i>	<i>182 425,30</i>	<i>23 759,12</i>
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	3 632 463,06	3 001 031,32

(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 2014 et au montant maximum du solde du dividende proposé à la prochaine Assemblée Générale pour l'exercice 2015

Conformément à la deuxième résolution de l'Assemblée Générale du 30 avril 2015, 749 782,32 € ont été distribués au titre de l'exercice 2014 et 2 547 266,82 € affectés en report à nouveau.

DETAIL DES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

<i>En euros</i>	31/12/2015	31/12/2014
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Dont loyers	1 780 095,56	1 093 882,01
Dont charges facturées	223 746,91	155 849,07
Dont autres revenus immobiliers	37 898,06	55 722,79
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	27 918,00	
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1,85	20 023,39
Total I	2 069 660,38	1 325 477,26
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
Dont ayant leur contrepartie en produits	- 223 746,91	- 155 849,07
Dont gros entretien	- 27 159,70	- 17 016,12
Dont charges d'entretien courant		
Autres charges immobilières	- 22 610,60	- 21 848,86
Rémunérations prestataires extérieurs		
Impôts, taxes et versements assimilés	- 26 270,12	- 17 683,90
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	- 131 536,70	- 28 486,07
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	- 291 652,68	- 266 495,52
Total II	- 722 976,71	- 507 379,54
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	1 346 683,67	818 097,72
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Produits sur dépôts et comptes financiers		
Produits sur actions et valeurs assimilées	21 844,29	37 018,70
Produits sur TCN		
Produits sur Instruments financiers à terme	6 532,65	22 424,89
Autres produits financiers		
Total III	28 376,94	59 443,59
Charges sur opérations financières		
Charges sur instruments financiers à terme		
Charges sur dettes financières		
Total IV	-	-
Résultat sur opérations financières (III-IV)	28 376,94	59 443,59

DETAIL DES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT (SUITE)

<i>En euros</i>	31/12/2015	31/12/2014
Autres produits (V)	178 000,00	-
Produits exceptionnels	178 000,00	
Reprises sur provisions		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	- 452 335,30	- 355 756,47
Charges externes	- 350 336,81	- 236 318,48
Autres charges externes		
Impôts, taxes et versements assimilés	- 14 477,42	- 20 025,95
Dotations aux frais budgétés	- 87 521,07	- 99 412,04
Autres charges (VII)	- 178 000,00	-
Charges exceptionnels	- 178 000,00	
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	922 725,31	521 784,84
Produits sur cession d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	14 104,37	
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	487 110,53	25 313,34
Plus-value sur cession d'OPC		
Total VIII	501 214,90	25 313,34
Charges sur cession d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total IX		
Résultat sur cessions d'actifs (VIII-IX)	501 214,90	25 313,34
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	1 423 940,21	547 098,18
Comptes de régularisation (X)	13 823,70	428 595,05
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	1 437 763,91	975 693,23

FRAIS DE GESTION

	Montant au 31/12/15 (en € HT)	Taux réel (% actif net)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) ⁽¹⁾	380 051,52	1,57%
Dont :		
Honoraires de la société de gestion	230 142,13	0,95%
Honoraires des évaluateurs immobiliers	67 699,23	0,28%
Honoraires du dépositaire	25 071,67	0,10%
Honoraires du commissaire aux comptes	21 690,03	0,09%
Honoraires du valorisateur	17 963,04	0,07%
Redevance AMF	1 500,00	0,01%
Impôts et taxes	15 985,42	0,07%

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

	Montant au 31/12/15 (en € HT)	Taux réel (% de la valeur des actifs immobiliers)
Frais liés aux travaux	<i>Néant</i>	

	Montant au 31/12/15 (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	<i>Néant</i>	
Commissions d'arbitrage perçues par la société de gestion		

RESULTAT 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	14 104,37		14 104,37	
Constructions sur sol d'autrui				
Autres droits réels				
Immeubles en cours de construction				
Autres				
Total immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	14 104,37	-	14 104,37	-
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	14 104,37	-	14 104,37	-
Actions négociées sur un marché réglementé	487 110,53		487 110,53	25 313,34
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières				
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	487 110,53	-	487 110,53	25 313,34
Total	501 214,90	-	501 214,90	25 313,34

INVENTAIRE

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	Quantité	Evaluation (en €)	Devise de cotation	% de l'actif net
Actifs à caractère immobilier		30 445 806,50	EUR	125,98%
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		29 985 000,00	EUR	124,07%
Parts des sociétés de personnes		460 806,50	EUR	1,91%
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		4 479 956,28	EUR	18,54%
Dépôts		859 948,35	EUR	3,56%
Actions et valeurs assimilées				
Obligations et valeurs assimilées				
Titres de créances				
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		3 620 007,93	EUR	14,98%
Opérations temporaires sur titres				
Instruments financiers à terme				
Créances		134 836,90	EUR	0,56%
Créances locataires		74 710,23	EUR	0,31%
Autres créances		60 126,67	EUR	0,25%
Provisions		-	EUR	0,00%
Dettes		- 21 287 060,68	EUR	-88,08%
Dettes financières		- 10 460 874,18	EUR	-43,29%
Souscriptions reçues		- 9 962 928,64	EUR	-41,23%
Dépôts de garantie reçus		- 213 724,03	EUR	-0,88%
Autres dettes d'exploitation		- 649 533,83	EUR	-2,69%
Disponibilités		10 393 617,93	EUR	43,01%
Total actif net		24 167 156,93	EUR	100,00%

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 2015.

Le Conseil s'est réuni à cinq reprises, le 31 mars 2015, le 30 avril 2015, le 31 août 2015, le 27 novembre 2015, et le 31 mars 2016 pour examiner la situation de la SPPICAV, ses actes de gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2015.

L'exercice a été marqué par :

- une collecte nette de 1,2 M€ et des souscriptions de 10 M€ enregistrée au 4ème trimestre (entraînant la création des parts correspondantes au 1er janvier 2016) ; la capitalisation de l'OPCI s'élève ainsi à 33,4 M€ au 1er janvier 2016 contre 22,5 M€ un an auparavant ;
- des investissements immobiliers pour un montant global de 3,1 M€ portant sur huit commerces de centre-ville ; ces nouvelles acquisitions permettent à la valeur globale du patrimoine immobilier physique de croître de 9,4 % ;
- la reprise par SOFIDY de la gestion de la poche financière (jusqu'ici déléguée à Gestion 21), désormais totalement investie en parts de l'OPCVM immobilier SOFIDY SELECTION 1 ; cette poche affiche une performance de +28,6 % en 2015.

La valeur liquidative a progressé de +2,6 % sur l'exercice.

Les comptes qui vous sont présentés, font apparaître un résultat net de 1 423 940,21 € avant comptes de régularisation, porté à 1 437 763,91 € après prise en compte des comptes de régularisation.

Le paiement du solde du dividende relatif à l'exercice 2015 à hauteur de 25,00 € par part sera proposé à l'Assemblée Générale. Après prise en compte de l'acompte de 25,00 € par part versé le 26 novembre 2015, le dividende total distribué au titre de l'exercice s'élève à 50,00 € pour les parts déjà en circulation au moment du versement de l'acompte, montant supérieur aux obligations de distribution. Cette distribution de 50,00 € par part représente une progression de +25 % par rapport à l'exercice précédent.

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.

Jérôme GRUMLER
Président du Conseil de Surveillance

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SPPICAV SOFIMMO, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques, tel qu'indiqué au paragraphe « Règles et méthodes d'évaluation des actifs » dans l'Annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application des dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels ;
- Le paragraphe « Actifs à caractère immobilier » des règles et méthodes comptables de l'Annexe précise les règles d'évaluation du patrimoine. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues pour la détermination de la valeur actuelle, et mis en œuvre des tests pour vérifier l'application de ces méthodes

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

III. Vérifications et informations spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Courbevoie, le 05 avril 2016
Le Commissaire aux comptes,
MAZARS
ODILE COULAUD

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTES

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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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 de Gestion SOFIDY :

Conformément aux statuts de l'OPPCI 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 de l'OPPCI. 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 2015, la SPPICAV SOFIMMO a comptabilisé une charge de 230 142,13 euros hors taxes au titre de cette convention.

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

- 2) Conformément au prospectus de la SPPICAV, une commission de souscription de 1,2 % maximum du rapport entre la valeur liquidative et le nombre de parts souscrites, non distribué à la SPPICAV, sera versée à la Société de Gestion et/ou aux personnes en charges de la commercialisation.

Cette commission s'est élevée à 13 406,44 euros hors taxes au titre des souscriptions 2015 et 37 071,36 euros hors taxes au titre des souscriptions reçues au 4ème trimestre 2015. Cette commission n'a cependant pas d'impact sur le compte de résultat de la SPPICAV.

- 3) Par ailleurs et conformément au prospectus de la SPPICAV, en cas de surperformance, c'est-à-dire dans le cas d'une performance globale supérieure à la performance cible, soit 8 % par an, la société de gestion perçoit une commission de surperformance égale à 20 % TTC de l'Assiette de Référence, définie par la différence entre la valeur liquidative à la date de calcul et la première valeur liquidative à la date de constitution de la SPPICAV à laquelle est appliquée la performance cible de 8 % par an par action sur la période courant de la date de constitution de la SPPICAV à la date de calcul de la valeur liquidative, et à laquelle est soustraite la somme des dividendes distribués depuis la constitution de la SPPICAV.

Au titre de cette commission de surperformance, aucune provision n'a été constituée en 2015.

Fait à Courbevoie, le 05 avril 2016
Le Commissaire aux comptes,
MAZARS
ODILE COULAUD

PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 29 AVRIL 2016

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

PREMIERE RESOLUTION

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 2015 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

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

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2015 font apparaître un bénéfice distribuable de 4 108 161,87 € qui se décompose comme suit :

- Résultat net :	922 725,31 €
- Résultat sur cessions d'actifs :	501 214,90 €
- Régularisation du résultat :	13 823,70 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs :	2 547 266,82 €
- Régularisation sur les comptes de report :	123 131,14 €
Total bénéfice distribuable :	<u>4 108 161,87 €</u>

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 :	475 698,81 €
- Distribution du solde du dividende de 25,00 € par part représentant un montant maximum de :	658 124,11 €
- Affectation du solde en report à nouveau :	2 974 338,95 €
- Incorporation au capital :	-
Total bénéfice distribuable	<u>4 108 161,87 €</u>

L'Assemblée Générale fixe, en conséquence, le montant du solde du dividende à 25,00 € par part, soit un montant total de 50,00 € par part au titre de l'exercice 2015 pour les parts en circulation au moment du versement de l'acompte en novembre 2015.

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 29 mai 2016 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.

PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 29 AVRIL 2016

Pour les actionnaires personnes physiques soumis à l'impôt sur le revenu et fiscalement domiciliés en France le paiement du dividende est minoré du montant des prélèvements sociaux, soit une retenue de 15,5 %, ainsi que du prélèvement obligatoire non libératoire de 21%, pour les actionnaires qui n'ont pas fait de demande de dispense, en application de la Loi de Finance pour 2013.

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

<i>Exercice</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Dividendes versés	749 782,32 €	181 172,67 €	139 115,22 €

TROISIEME RESOLUTION

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.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour l'accomplissement de toutes formalités de dépôt ou de publication légale.



Sofidy SA
303, square des Champs Élysées
91026 ÉVRY Cedex
Tél. 01 69 87 02 00
Fax 01 69 87 02 01

www.sofidy.com