



Paris, rue de Lyon



Besançon, place de la Révolution

OPCI Professionnel investi en murs de commerces

 **Sofimmo**

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

Sofidy

| 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

	31/12/2016 <i>En euros</i>	31/12/2015 <i>En euros</i>
Compte de résultat		
Produits de l'activité immobilière	2 379 124 €	2 069 660 €
<i>dont loyers</i>	2 090 373 €	1 780 096 €
Charges de l'activité immobilière	714 760 €	722 977 €
Résultat de l'activité immobilière	1 664 364 €	1 346 684 €
Résultat net	1 282 209 €	922 725 €
Résultat sur cessions d'actifs	0 €	501 215 €
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation	1 282 209 €	1 423 940 €
Résultat de l'exercice après comptes de régularisation	1 282 209 €	1 437 764 €
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier direct	35 630 000 €	29 985 000 €
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier indirect	470 718 €	460 807 €
Investissements immobiliers directs	5 765 422 €	3 088 727 €
Cessions immobilières	0 €	205 000 €
Valeur du portefeuille de titres financiers	4 121 395 €	3 620 008 €
Dettes bancaires	9 256 373 €	9 421 714 €
Actif Net	33 844 508 €	24 167 157 €
Surface du patrimoine (en m²)	16 124 m²	14 903 m²
Nombre d'unités locatives	63	55
Taux d'occupation financier annuel moyen ⁽¹⁾	91,12%	95,58%
Nombre de parts "A"	1 919,11503	1 919,11503
Nombre de parts "B"	24 405,84938	17 108,83750
Nombre total de parts en circulation	26 324,96441	19 027,95253
Nombre d'associés ⁽²⁾	15	14
Valeur liquidative	1 285,64308 €	1 270,08709 €
Dividende ⁽³⁾	52,50 €	50,00 €
Performance		
Taux de distribution sur la valeur liquidative au 1 ^{er} janvier	4,1%	4,0%
Variation de la valeur liquidative sur l'exercice	+ 1,2%	+ 2,6%
Variation de la valeur liquidative depuis l'origine ⁽⁴⁾	+ 28,6%	+ 27,0%
Taux de rendement interne (7)		
TRI depuis l'origine	+ 3,5%	+ 3,3%
TRI sur 5 ans	+ 1,9%	+ 2,3%

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

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

(3) dividende au titre de l'année N, y compris les acomptes versés. Pour 2016, 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

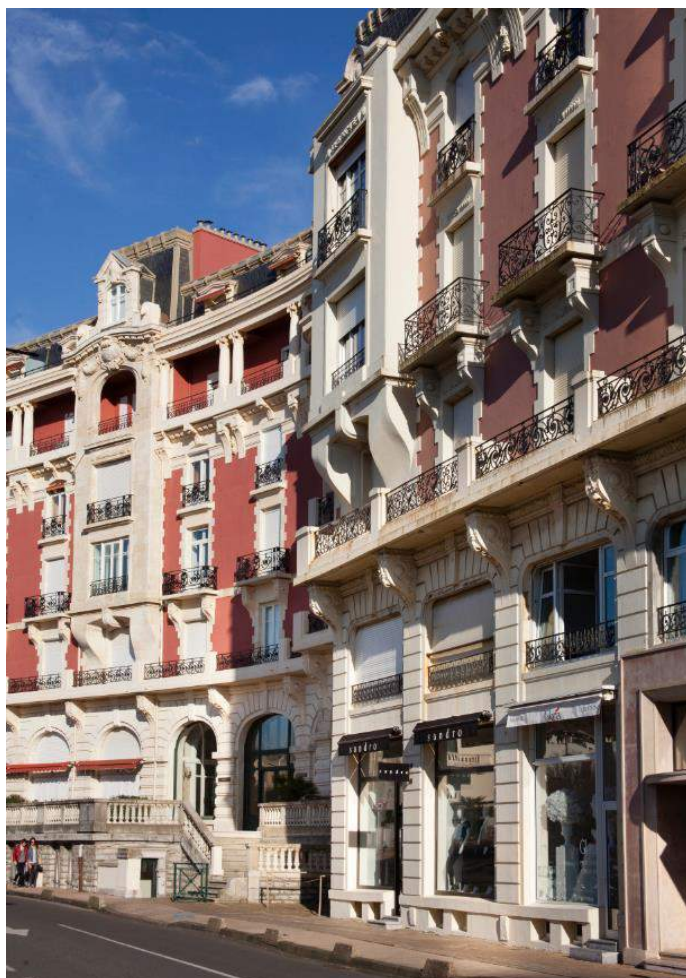
La stratégie d'investissement sur la poche immobilière vise à constituer un patrimoine immobilier dans une optique de détention relativement longue (supérieure ou égale à 10 ans).

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

RAPPORT DE GESTION SUR LA PERIODE ECOULEE ET A VENIR

1) EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

CONTEXTE ECONOMIQUE

Malgré un remarquable « alignement des planètes » (pétrole au plus bas, euro faible, taux d'intérêt proches de zéro), la croissance européenne peine à redémarrer (+ 1,7 % en 2016 pour la zone euro). Le ralentissement de la croissance mondiale, un environnement fragilisé par la menace terroriste et un attentisme lié aux incertitudes politiques (négociations sur le Brexit, élections à venir) s'ajoutent aux problèmes structurels de la zone euro en général et à ceux de la France en particulier. Malgré une légère accélération en fin d'année, la croissance française s'établit à +1,1 % en 2016 soutenue par la consommation des ménages (+1,8 %) et par une reprise des investissements (+2,8 %) mais reste à un niveau inférieur à tous ses voisins. L'orientation plus positive en fin d'année augure néanmoins une poursuite de la reprise en 2017.

LE MARCHE IMMOBILIER EN 2016

Dans ce contexte, le marché de l'immobilier d'entreprises français profite du faible niveau des taux d'intérêt et traduit l'abondance de liquidité des investisseurs avec 31 milliards d'euros engagés, un niveau équivalent à celui déjà élevé de l'année précédente (32 milliards d'euros - source BNP Paribas Real Estate). Ces chiffres s'expliquent par la hausse des opérations comprises entre 50 et 200 millions d'euros et par une forte activité sur les portefeuilles. La compression des taux de rendement « *prime* », généralisée à l'ensemble des segments et des secteurs géographiques, se poursuit mais à un rythme moindre par rapport aux années précédentes.

COMMERCES

La consommation des ménages en France s'est bien tenue, traduisant notamment les gains de pouvoir d'achat issus de la baisse des coûts d'énergie et de l'inflation très faible. Avec 4,9 milliards d'euros échangés, l'activité 2016 ressort en léger recul par rapport à l'année 2015 (5,5 milliards d'euros) avec un ralentissement plus marqué pour les centres commerciaux. Le segment du « *high street retail* » (magasins de pied d'immeubles) a connu une nouvelle année dynamique grâce aux transactions enregistrées sur les grandes artères parisiennes du luxe. Les taux de rendement sur le commerce de centre-ville ont connu une nouvelle compression cette année atteignant 2,75 % pour les meilleurs actifs *prime* à Paris et des niveaux plus contrastés en Province. Les taux de rendement des centres commerciaux et des commerces de périphérie suivent cette même tendance (4,20 % et 4,60 % respectivement pour les meilleurs actifs *prime*) avec toujours une forte sélectivité des investisseurs selon les zones.

BUREAUX

Les bureaux représentent 18 milliards d'euros d'engagements en 2016 (contre 19 milliards d'euros en 2015) soit 58% du marché de l'investissement en immobilier d'entreprises. L'activité s'est concentrée à Paris intra-muros et dans le Croissant Ouest avec des taux de rendement *prime* en légère compression à 3,15 % dans Paris QCA et à 3,65 % dans le croissant ouest. L'investissement locatif a été marqué par un regain de dynamisme pour le marché francilien en 2016 avec une hausse des transactions de +7 % par rapport à 2015. Les valeurs locatives restent globalement stables avec des nuances selon la localisation et les mesures d'accompagnement reculent en fin d'année. L'année 2016 a connu une création nette d'emplois tertiaires (y compris intérim) de près de 220 000 personnes (après 128 000 personnes en 2015) traditionnellement utilisatrices de surfaces tertiaires permettant de soutenir les taux d'occupation, notamment en Ile de France et particulièrement à Paris dont le taux de vacance a reflué à moins de 5 %.

RESIDENTIEL

Ce marché a connu une année 2016 record avec un rebond des ventes de logements dans le neuf et l'ancien (environ 850 000 transactions), et une légère remontée des prix dans l'ancien après plusieurs années de baisse. Dans un contexte de confiance des ménages toujours dégradée, les taux d'intérêt à des niveaux historiquement bas et le nouveau dispositif « Pinel » sont à l'origine de ce rebond, qui reste fragile. La compression des taux de rendement sur le marché des bureaux et du commerce et leur convergence avec ceux de l'habitation ont 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 POCHÉ IMMOBILIERE

INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES

La SPPICAV SOFIMMO a poursuivi en 2016 un programme d'investissements en actifs commerciaux essentiellement situés dans des centres-villes (« pieds d'immeubles »). Sept acquisitions ont ainsi été réalisées pour un prix de revient total de 5 765 K€ et procurant une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,6 % :

- une boutique de chaussures et autres maroquinerie située à l'angle de la rue des petits-champs et de la rue Richelieu à Paris (1^{er}), pour 722K€ ;
- une concession automobile multimarques (Lamborghini, Infinity...) située boulevard Gouvion Saint-Cyr à Paris (17^{ème}), pour 1 217 K€ ;
- un restaurant situé rue Neuve sur la presqu'île de Lyon (1^{er}), à proximité immédiate de la rue de la République, pour 570 K€ ;
- un restaurant situé à Trouville (14), le long du boulevard Fernand Moureaux qui longe la Touques jusqu'à la mer, pour 804 K€ ;
- un commerce de vente de vins et spiritueux exploité sous l'enseigne « Nicolas », situé dans une rue commerçante du centre-ville de Pau (64), pour 453 K€ ;
- un magasin d'alimentation générale « Carrefour City » situé à La Madeleine (59), ville jouxtant la métropole Lilloise, pour 1 065 K€ ;
- une pharmacie située dans une des rues semi-piétonnes du centre-ville de Valenciennes (59), pour 935 K€.

Aucun arbitrage n'a en revanche été réalisé en 2016.

RAPPORT DE GESTION

ETAT DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Détail du patrimoine au 31 décembre 2016 – 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 31/12/16 (€)
MEYLAN	38240	C.C des Bealières	Distribution Casino	146	15/12/09	156 617€	169 568€	165 000€
PAU	64000	43 boulevard du Loup	Distribution Casino	126	15/12/09	105 263€	114 678€	110 000€
VOURLES	69390	place Antoine Duclaux	Distribution Casino	138	15/12/09	192 550€	208 067€	200 000€
SAINT RAPHAEL	83700	73-77 rue Allongue	Distribution Casino	198	15/12/09	264 027€	284 221€	400 000€
MARCONNE	62140	avenue de Boulogne	Leader Price	1 048	15/12/09	1 044 619€	1 117 596€	1 140 000€
SAINT JUNIEN	87200	13 avenue Sadi Carnot	Vacant	2 068	15/12/09	636 583€	682 037€	575 000€
BELLEY	01300	90 Grande Rue	Bilici (Petit Casino)	119	15/12/09	218 867€	236 456€	180 000€
			Appartement	111				
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 G. de Gaulle	Vacant	356	15/12/09	177 437€	191 985€	85 000€
SAINT 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€	1 935 000€
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	306	21/10/10	904 473€	963 593€	930 000€
			Vacant (Appartement)	60				
MELUN	77000	16 rue Saint Aspais	Pharmacie Robert	163	16/03/11	480 000€	514 029€	540 000€
BRUXELLES (Belgique)	1180	51 rue Xavier Bue	Morelisse SPRL (Enseigne Longchamps)	90	22/12/11	700 000€	818 894€	800 000€
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	Ovrac	111	26/07/2012	185 000 €	207 684 €	190 000 €

RAPPORT DE GESTION

Détail du patrimoine au 31 décembre 2016 – Immeubles détenus en direct (Suite)

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date d'achat	Prix d'acqui- sition hors droits (€)	Prix de revient droits et frais inclus (€)	Valorisa- tion hors droit au 31/12/16 (€)
MAAS- MECHELEN (Belgique)	3630	Pauwengraaf 97-101	Vacant	811	24/07/12	970 000€	1 100 975€	815 000€
CASTRES	81100	23 rue Villegoudou	MNJ Prêt à porter (MANGO) Vacant	258 25	08/08/12	550 000€	616 020€	540 000€
BRUXELLES (Belgique)	1090	Avenue de Jette 233	SA Delfood (Louis Delhaize)	195	09/11/12	620 000€	741 722€	600 000€
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 (Opticien Atol) 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€
CARPEN- TRAS	84200	96 Rue de la République	Vacant	108	09/10/13	315 000€	350 929€	345 000€
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 Submatt (Subway)	115	26/08/14	240 000€	274 026€	265 000€
TOULON	83000	8 place Amiral Senes	Claret (Brioche Dorée)	29	27/08/14	185 000€	205 764€	200 000€
CHARTRES	28000	19-21 rue du Bois-Merrain	Sephora	271	25/11/14	2 300 000€	2 460 421€	2 300 000€
SAINT- OMER	62500	24-26 rue de Dunkerque	Sephora	392	25/11/14	1 200 000€	1 284 364€	1 200 000€
PARIS	75012	4 rue de Lyon	Monop'	469	25/11/14	2 100 000€	2 231 285€	2 340 000€
CAVALAIRE- SUR-MER	83240	15 Rue du Port	Mr et Mme Lefevre	38	28/11/14	190 000€	218 682€	190 000€
QUIMPER	29000	5 rue Saint- François	Vacant	62	04/12/14	360 000€	404 327€	395 000€
PARIS	75018	113 rue du Mont-Cenis	SARL La Verduce	68	11/12/14	192 000€	223 711€	200 000€
BESANCON	25000	18 place de la Révolution	Maisons du Monde	1 423	22/12/14	2 400 000€	2 681 033€	2 420 000€
CHALON- SUR-SAÔNE	71100	9 bd de la République	9 BD	177	16/12/14	520 000 €	583 325 €	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

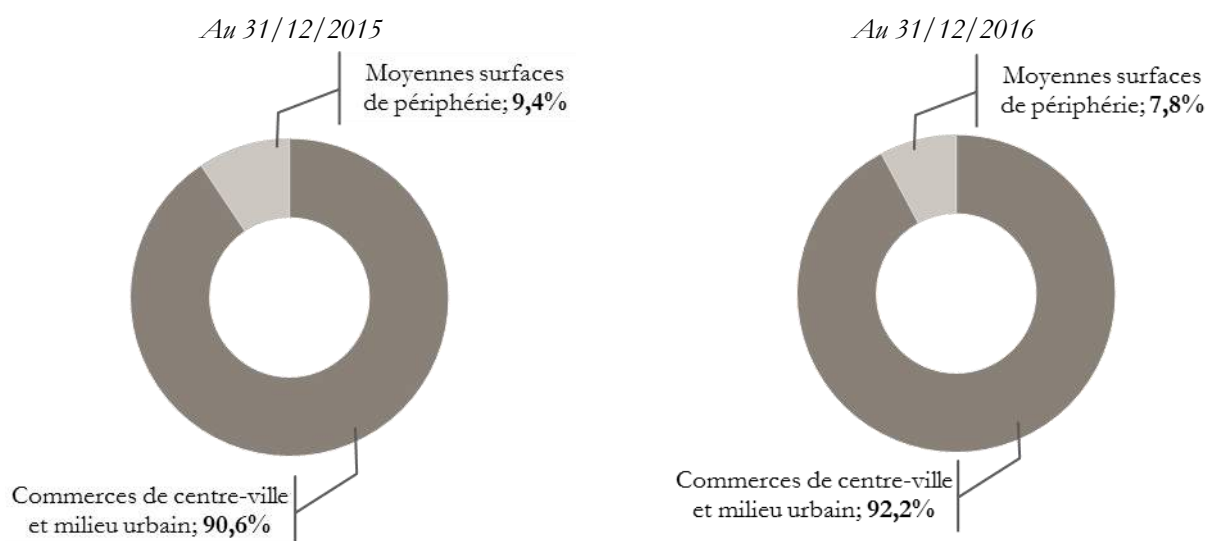
Détail du patrimoine au 31 décembre 2016 – Immeubles détenus en direct (Suite)

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m²	Date d'achat	Prix d'acqui- sition hors droits (€)	Prix de revient droits et frais inclus (€)	Valorisa- tion hors droit au 31/12/16 (€)
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 Optiq.	103	30/01/15	370 000€	414 628€	370 000€
MONTIGNY-LE-BTX	78180	2 place Etienne Marcel	SARL SFFB	136	30/06/15	560 000€	642 460€	575 000€
LYON	69002	3 rue de Brest	SAS Le Moulin à Miel	44	10/07/15	175 081€	196 192€	180 000€
LYON	69003	21 rue Danton	SAS Lyon Food Service	88	10/07/15	179 066€	200 575€	185 000€
LYON	69001	8 rue Lanterne	SARL Work in Progress	153	10/07/15	265 854€	297 134€	320 000€
AVIGNON	84000	route de Lyon	BNP Paribas	182	11/09/15	675 000€	743 811€	690 000€
PAU	64000	9 rue Serviez	Etablissement Nicolas	62	01/02/16	400 000€	453 087€	430 000€
LA MADELEINE	59110	102 rue du G. de Gaulle	Carrefour Proximité Fr.	332	25/01/16	950 000€	1 064 600€	950 000€
PARIS	75001	56 rue de Richelieu	Noyane	43	06/04/16	670 000€	721 738€	730 000€
PARIS	75017	15, 15bis et 15ter bd G. Saint-Cyr	Neubauer Distributeur Infiniti	165	07/04/16	1 130 000€	1 216 596€	1 215 000€
VALENCIEN-NES	59300	5-7 place d'Armes	Pharmacie du Beffroi	231	28/04/16	830 000€	935 437€	860 000€
TROUVILLE	14360	50-52 bld F. Moureaux	Le Dream	148	20/06/16	750 000€	803 963€	790 000€
LYON	69001	7 rue Neuve	Lyon's Gastro Pub	240	28/06/16	570 000€	570 000€	580 000€
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER DIRECT				16 124		34 533 126€	37 720 020€	35 630 000€

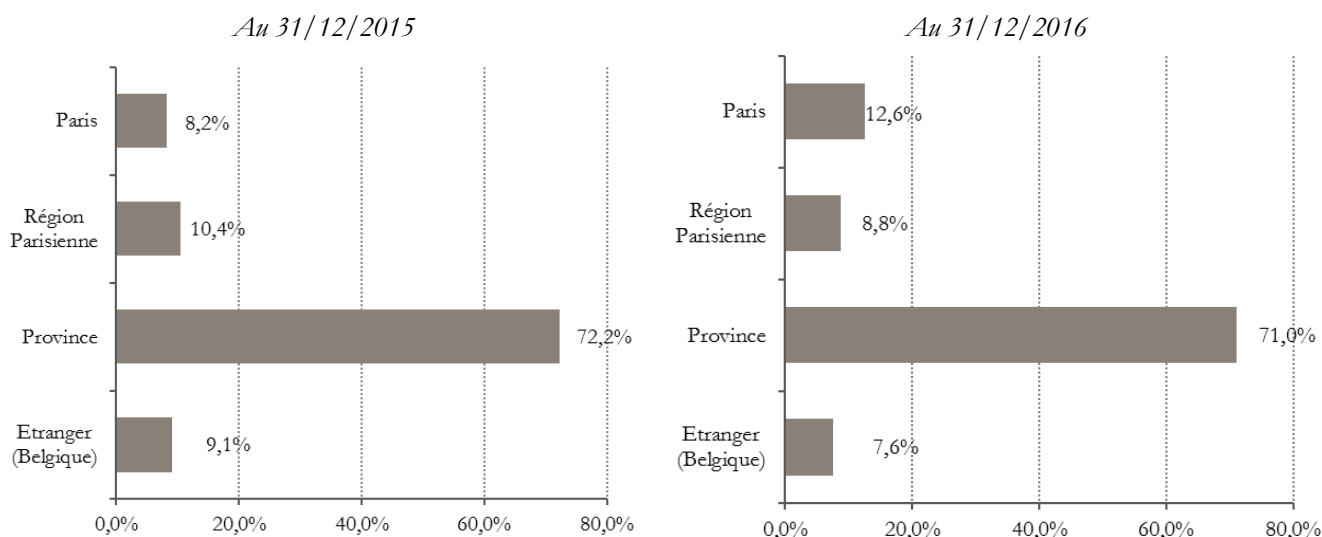
Détail du patrimoine au 31 décembre 2016 – Titres de participation

Valeur	Prix de revient droits et frais inclus (€)	Valorisa- tion hors droit au 31/12/16 (€)
SCPI Foncia Pierre Rendement	500 500 €	470 718 €
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER INDIRECT	500 500 €	470 718 €

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)



L'exercice 2016 a notamment permis de faire progresser la part des actifs situés à Paris *intra-muros* (de 8,2 % à 12,6% du patrimoine expertisé).

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 (+ 0,3 %) par rapport à la clôture de l'exercice précédent. Avec les investissements de l'exercice, la valeur globale du patrimoine immobilier direct progresse de 18,8 %.

A fin 2016, le taux de capitalisation moyen induit par les expertises (hors droits) ressort à 5,74 % pour l'ensemble du patrimoine contre 6,14 % au 31 décembre 2015.

ACTIONS DE GESTION

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen s'établit à 91,1 % en 2016 contre 95,6 % en 2015. Cette dégradation s'explique principalement par l'effet plein de la vacance locative de l'actif de Saint-Junien (87) et par l'impact de liquidation judiciaire du locataire du commerce situé à Maasmechelen (Belgique). Des mesures actives de commercialisation ont été engagées.

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 du locataire (enseigne Carhartt) occupant la boutique de la rue Lanterne à Lyon (1^{er}) moyennant un loyer annuel de 19K€ (en progression de plus de 11% par rapport au précédent) ;
- la relocation de l'actif situé rue des trois Mages à Marseille (13) à une épicerie pour un loyer annuel nominal de 11 500€ (contre 14 400€ précédemment) assorti de paliers à 7 030 € et 8 500 € au cours des deux premières années, ainsi que d'une franchise de loyers de 2 mois ;
- deux cessions de fonds de commerce sans changement d'activité, ni modification de loyer, concernant les actifs de Montigny-le-Bretonneux (78) et Aix-en-Provence (13).

D'autre part, la résolution d'une procédure contentieuse avec un locataire, occupant de plusieurs actifs détenus par votre société, a permis de dégager un impact positif de 228 159 € sur le résultat annuel (astreintes perçues sur des sites non exploités, ajustements sur plusieurs années de loyers variables sur chiffres d'affaires). A cette somme, il convient d'ajouter des indemnités de remise en état de sites libérés, perçues pour un montant global de 294 442 € comptabilisées en charges à payer (sans impact sur le résultat 2016) dans l'attente de la réalisation des travaux.

Grosses réparations

Le montant des travaux effectués ou engagés en 2016 au titre des grosses réparations s'est élevé à 29 034 € et a principalement concerné :

- la sécurisation et le désamiantage de l'actif rue Sadi Carnot à Saint-Junien (87) pour 11 576 €,
- les travaux d'étanchéité de l'actif de la rue Saint-Aspais à Melun (77) pour 7 744 €,
- la réfection de la toiture de l'actif de la rue des trois Mages à Marseille (13) pour 6 550 €.

3) GESTION DE LA POCHE FINANCIERE

Depuis le 28 avril 2015 la poche financière est intégralement investie dans le FCP SOFIDY SELECTION 1, OPCVM immobilier géré par SOFIDY.

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

Date	Nouvelle dotation (€)	Valeur boursière de la poche (€)	+ / - value latente (€)	Performance depuis le 1 ^{er} janvier (*)
31/12/2015		3 620 008 €	+ 54 217 €	+ 28,6 %
10/02/2016	+ 250 000 €			
31/03/2016		4 041 801 €	+ 226 010 €	+ 3,98%
30/06/2016		4 099 001 €	+ 283 210 €	+ 5,45%
30/09/2016		4 283 735 €	+ 467 945 €	+ 10,21%
31/12/2016		4 121 395 €	+ 305 605 €	+ 6,03%

(*) 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 + 6,0 % au 31 décembre 2016 et + 94,3 % depuis sa création en mai 2012.

4) AUTRES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE ECOULE

Néant.



PARIS (1^{er}) – 23 rue Croix des petits champs

5) PERSPECTIVES

En 2017, SOFIMMO entend augmenter sa taille par une collecte plus active et régulière afin de mener sa politique d'investissement en murs de commerces et poursuivre la mutualisation de son patrimoine. D'autre part, les actions d'amélioration du taux d'occupation financier seront au centre de la stratégie d'optimisation des résultats de SOFIMMO.



TROUVILLE (14) – 50 bd Fernand Moureaux

HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES ET DES DIVIDENDES

	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
Nombre de parts "A" en circulation	2 306,91	2 306,91	1 919,12	1 919,12	1 919,12
Nombre de parts "B" en circulation	4 648,85	4 940,00	16 231,47	17 108,84	24 405,85
<i>Nombre total de parts en circulation</i>	<i>6 955,76</i>	<i>7 246,91</i>	<i>18 150,58</i>	<i>19 027,95</i>	<i>26 324,96</i>
Valeur liquidative (en €)	1 195,74 €	1 197,69 €	1 237,42 €	1 270,09 €	1 285,64 €
Actif net (en €)	8 317 249,03 €	8 679 561,35 €	22 459 946,69 €	24 167 156,93 €	33 844 508,41 €
Dividende par part	20,00 €	25,00 €	40,00 €	50,00 €	52,50 € ⁽¹⁾
Variation de la valeur liquidative en % depuis le début d'exercice	+2,7%	+0,2%	+3,3%	+2,6%	+1,2%
Variation de la valeur liquidative en % depuis l'origine	+19,6%	+19,8%	+23,7%	+27,0%	+28,6%

(1) proposé à la prochaine Assemblée Générale et incluant un acompte de 25,00 € déjà versé en novembre 2016

1) EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE :

La valeur liquidative s'établit à 1 285,64 € au 31 décembre 2016 contre 1 270,09 € au 31 décembre 2015 soit une progression de +1,2 % sur l'exercice écoulé et une hausse de +28,6 % depuis la création du fonds.

Pour les associés porteurs de parts B, entrés postérieurement (à la valeur liquidative établie au 30 septembre 2010 pour les premiers d'entre eux), la progression de la valeur liquidative est de +23,2 % au 31 décembre 2016.

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

En euros	Base de calcul	Obligations de distribution		Distribution proposée	
		%	Montant	Montant maximum	par part ⁽²⁾
Revenus nets des actifs immobiliers après abattement notionnel ⁽¹⁾	882 532,14 €	85%	750 152,32 €	1 416 166,92 €	51,91 €
Plus-values nettes réalisées sur cession d'actifs (N-1)	31 194,98 €	50%	15 597,49 €	15 597,49 €	0,59 €
Plus-values nettes réalisées sur cession d'actifs (N)	-	50%	-	-	-
Dividendes provenant de sociétés de capitaux bénéficiant d'un régime d'exonération d'impôt sur les activités immobilières	-	100%	-	-	-
Total	913 727,12 €		765 749,81 €	1 431 764,41 €	52,50 €

(1) un abattement notionnel correspondant à 1,5 % du prix de revient des actifs immobiliers détenus directement par la SPPICAV est appliqué.

(2) la distribution bénéficie aux parts en circulation à la date de ladite distribution ; le montant de 52,50 € s'entend pour une part en circulation dès la date de versement de l'acompte sur dividende (22 novembre 2016)

La société proposera à la prochaine Assemblée Générale la distribution du solde du dividende relatif à l'exercice 2016 à hauteur de 27,50 € par part, soit un montant maximum de 773 640,30 €. Après prise en compte de l'acompte de 25,00 € par part (soit 658 124,11 € au total) versé le 22 novembre 2016, ce solde porte le dividende total au titre de l'exercice à 52,50 € pour les parts en circulation au moment du versement de l'acompte, soit un montant maximum de 1 431 764,41 €, dépassant les obligations de distribution minimum présentées ci-dessus.

Cette distribution proposée de 52,50 € par part au titre de l'exercice 2016 représente une progression de + 5 % par rapport à celle de l'an passé (50,00 €).

Montant des dividendes au titre des trois derniers exercices

Exercice	2015	2014	2013
Acompte sur dividende (nov. N)	25,00 € / part	15,00 € / part	12,00 € / part
Solde du dividende (mai N+1)	25,00 € / part	25,00 € / part	13,00 € / part
Dividende Total	50,00 € / part	40,00 € / part	25,00 € / part



LYON (1^{er}) – 7 rue neuve

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 26,0 % au 31 décembre 2016 contre 31,4 % au 31 décembre 2015. En 2016, seule l'acquisition de l'actif de Valenciennes (59) a ainsi été partiellement financée par un emprunt bancaire pour un montant de 575 000 € amortissable sur 15 ans au taux fixe de 1,86 %.

Au 31 décembre 2016, la dette bancaire s'élève à 9 256 373 € (hors intérêts courus non échus) dont 78,6 % à taux fixe et 21,4 % à taux variable. Le coût moyen de la dette sur l'exercice diminue à 2,96 % (3,11 % sur l'exercice précédent).

La dette de SOFIMMO n'est soumise à aucun covenant bancaire. Elle présente par ailleurs une durée de vie résiduelle moyenne longue (10 ans et 7 mois) et une duration de près de 6 ans. Les garanties octroyées sont généralement des inscriptions hypothécaires de premier rang.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier¹ au 31 décembre 2016 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,2 et 1,2.

2) LIQUIDITE DE L'ORGANISME

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

Au 31 décembre 2016, les 26 324,96441 parts constituant le capital de la SPPICAV sont réparties entre quinze associés parmi lesquels figurent six associés fondateurs porteurs de parts A, et neuf associés porteurs de parts B.

Deux porteurs détiennent plus de 10 % du capital au 31 décembre 2016, leur pourcentage de détention s'élevant respectivement à 42,9 % et 27,7 %. Ces pourcentages sont réduits à 41,2 % et 26,6 % au 1^{er} janvier 2017 compte tenu des souscriptions du 4^{ème} trimestre 2016 (Cf. infra).

Instruments financiers à caractère liquide :

Au 31 décembre 2016, les liquidités de la SPPICAV se décomposent ainsi :

Compte à terme :	-
Certificats de dépôt :	2 900 134 €
Disponibilités en banque :	2 731 222 €
Liquidités totales :	5 631 356 €

Ces liquidités représentent 12,3 % ⁽¹⁾ du total des actifs de la SPPICAV au 31 décembre 2016.

(1) compte tenu des souscriptions recueillies sur le 4^{ème} trimestre 2016 (Cf. infra)

SOUSCRIPTIONS DU QUATRIEME TRIMESTRE

Au quatrième trimestre 2016, les souscriptions reçues se sont élevées à 1,5 M€ et ont donné lieu à la création de 1 085,33142 parts B au 1^{er} janvier 2017, sur la base de la valeur liquidative établie au 31 décembre 2016.

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.

RAPPORT DE GESTION

EVENEMENTS POST CLOTURE

Aucun événement post clôture n'est à signaler.

TABLEAU DES RESULTATS SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES

(en euros)	2016	2015	2014	2013	2012
1 - Situation financière en fin d'exercice					
Actif Net	33 844 508,41 €	24 167 156,93 €	22 459 946,69 €	8 679 561,35 €	8 317 249,03 €
dont Actif Net parts A	2 467 296,96 €	2 374 757,24 €	2 762 966,27 €	2 758 452,66 €	2 259 516,31 €
dont Actif Net parts B	31 377 211,45 €	20 085 189,45 €	5 916 595,08 €	5 558 796,37 €	2 448 029,61 €
Nombre de parts en circulation	26 324,96441	19 027,95253	18 150,58004	7 246,90660	6 955,76078
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	24 405,84938	16 231,46501	4 939,99757	4 648,85175	2 101,85347
2 - Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxe	2 379 123,51 €	2 069 660,38 €	1 325 477,26 €	1 164 625,22 €	884 487,08 €
Résultat net (avant cessions d'actifs)	1 282 209,26 €	922 725,31 €	521 784,84 €	356 333,70 €	275 088,33 €
Résultat sur cessions d'actifs	- €	501 214,90 €	25 313,34 €	48 756,08 €	44 532,95 €
Résultat avant comptes de régularisation	1 282 209,26 €	1 423 940,21 €	547 098,18 €	405 089,78 €	319 621,28 €
Comptes de régularisation	- €	13 823,70 €	428 595,05 €	3 486,31 €	61 847,82 €
Résultat de l'exercice	1 282 209,26 €	1 437 763,91 €	975 693,23 €	408 576,09 €	381 469,10 €
3 - Résultat par part					
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	48,71 €	75,56 €	53,76 €	56,38 €	54,84 €
Dividende versé à chaque part ⁽²⁾	52,50 €	50,00 €	40,00 €	25,00 €	20,00 €

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

(2) Pour 2016, ce dividende indiqué est sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale et inclut un acompte de 25 € par part versé le 22 novembre 2016 aux parts existantes à cette date.

Le chiffre d'affaires progresse de 15% principalement grâce à l'effet plein des investissements 2015 et aux investissements de 2016. Dans le même temps les charges évoluent de manière maîtrisée (+3,5 %), ce qui permet au résultat net (avant les plus-values sur cessions d'actifs) de progresser de près de 39%. Néanmoins, le résultat de l'exercice est en retrait de 10,8% par rapport à celui de 2015 qui avait été notamment favorablement impacté par d'importantes plus-values sur cessions d'actifs.

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 :

2016 (en euros)	Total	Echues	Non échues		
			Jusqu'à 30 jours	De 30 à 60 jours	Au-delà de 60 jours
Fournisseurs	8 313	4 681	3 632	-	-
TOTAL	8 313	4 681	3 632	-	-

RAPPORT DE GESTION

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	-	-

INFORMATIONS RELATIVES AUX FRAIS D'EXPLOITATION IMMOBILIERE

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

	2016			2015		
	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	185 543 €	0,5%	0,4%	139 108	0,6%	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 quarter du Code Général des Impôts, nous vous indiquons que la société n'a supporté aucune dépense ou charge non déductible visée à l'article 39-4 dudit code.

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 1 ^{ère} 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 REMUNERATIONS VERSEES PAR LA SOCIETE 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, 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 8 040 288 € pour l'exercice 2016 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 126,8 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 69,85 % et de rémunérations variables à hauteur de 30,15 %. Le montant des rémunérations brutes des membres du comité de direction de la Société de Gestion s'élève à 1 266 367 € en 2016 et celui du personnel qualifié de preneurs de risque au sens de la Directive AIFM (7 personnes) s'élève à 1 198 754 €.

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

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 depuis 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 2016 une charge de 296 796,06 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 37 071,36 euros hors taxes au titre des souscriptions 2016 et a été nulle au titre des souscriptions reçues au 4^{ème} trimestre 2016. 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 1^{er} janvier 2019.

Au titre de cette commission de surperformance, aucune provision n'a été constituée en 2016.

Personne concernée : Monsieur Jean-Marc PETER



MELUN (77) – 16 rue Saint-Aspais

BILAN ACTIF

<i>En euros</i>	31/12/2016	31/12/2015
Actifs à caractère immobilier	36 100 717,50 €	30 445 806,50 €
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	35 630 000,00 €	29 985 000,00 €
Parts des sociétés de personnes	470 717,50 €	460 806,50 €
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	7 032 092,88 €	4 479 956,28 €
Dépôts	2 910 697,63 €	859 948,35 €
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	4 121 395,25 €	3 620 007,93 €
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments financiers		
Créances locataires	65 932,57 €	74 710,23 €
Autres créances	38 370,47 €	60 126,67 €
Dépôts à vue	2 731 221,93 €	9 393 618,31 €
Total Actif	45 968 335,35 €	44 454 217,99 €

COMPTES ANNUELS

BILAN PASSIF

<i>En euros</i>	31/12/2016	31/12/2015
Capitaux propres	33 844 508,41 €	24 167 156,93 €
Capital	28 853 076,02 €	20 534 693,87 €
Report des plus-values nettes (1)		
Report des résultats nets antérieurs (1)	4 367 347,24 €	2 670 397,96 €
Résultat de l'exercice (1)	1 282 209,26 €	1 437 763,91 €
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	- 658 124,11 €	- 475 698,81 €
Provisions		
Instruments financiers		
Opérations de cession		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes	12 123 826,94 €	20 287 061,06 €
Dettes envers les établissements de crédit	9 294 026,86 €	9 460 874,56 €
Dettes financières diverses		
Dépôts de garantie reçus	265 392,01 €	213 724,03 €
Autres dettes d'exploitation	2 564 408,07 €	10 612 462,47 €
Comptes financiers / Concours Bancaires Courants		
Total Passif	45 968 335,35 €	44 454 217,99 €

(1) y compris compte de régularisation

COMPTE DE RESULTAT

<i>En euros</i>	31/12/2016	31/12/2015
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	2 355 019,88 €	2 041 740,53 €
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	24 090,00 €	27 918,00 €
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	13,63 €	1,85 €
Total I	2 379 123,51 €	2 069 660,38 €
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	- 386 951,28 €	- 299 787,33 €
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		- €
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	- 47 472,37 €	- 131 536,70 €
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	- 280 336,34 €	- 291 652,68 €
Total II	- 714 759,99 €	- 722 976,71 €
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	1 664 363,52 €	1 346 683,67 €
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	9 515,49 €	28 376,94 €
Autres produits financiers	291,69 €	
Total III	9 807,18 €	28 376,94 €
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières		
Total IV		
Résultat sur opérations financières (III-IV)	9 807,18 €	28 376,94 €
Autres produits (V)	109 500,00 €	178 000,00 €
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	- 501 461,44 €	- 452 335,30 €
Autres charges (VII)		- 178 000,00 €
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	1 282 209,26 €	922 725,31 €
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 €
Total VIII		501 214,90 €
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 €
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	1 282 209,26 €	1 423 940,21 €
Comptes de régularisation (X)		13 823,70 €
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	1 282 209,26 €	1 437 763,91 €

HORS BILAN

<i>En euros</i>	31/12/2016	31/12/2015
Engagements reçus et donnés sur investissements à caractère immobilier	15 602 200,00 €	15 027 200,00 €
Engagements réciproques		
Promesses d'achat	782 550,00 €	3 057 200,00 €
Engagements reçus		
Engagements reçus sur les immeubles en cours de construction		
Engagements donnés		
Hypothèques (hors accessoires)	12 545 000,00 €	11 970 000,00 €
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 2016, deux promesses ou engagements fermes étaient signés en vue d'acquérir deux boutiques à Nantes (44) et Lyon (6^{ème}) pour un prix de revient global de 782 550 €.

Dans le cadre des emprunts bancaires mis en place (pour un montant total de 12 545 000 €), 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 2016 est 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 2016.

- *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'amoindrissement 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>	31/12/2016	31/12/2015
Actif net en début d'exercice	24 167 156,93 €	22 459 946,69 €
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	9 962 928,64 €	1 242 741,50 €
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)		
Frais liés à l'acquisition		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	- 106 170,25 €	- 35 640,68 €
<i>Différences d'estimation exercice N</i>	- 2 119 802,46 €	- 2 013 632,21 €
<i>Différences d'estimation exercice N-1</i>	2 013 632,21 €	1 977 991,53 €
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	251 387,69 €	27 566,83 €
<i>Différences d'estimation exercice N</i>	305 604,95 €	54 217,26 €
<i>Différences d'estimation exercice N-1</i>	- 54 217,26 €	- 26 650,43 €
Distribution de l'exercice précédent	- 658 124,11 €	- 475 698,81 €
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	1 282 209,26 €	1 423 940,21 €
Acomptes versés au cours de l'exercice		
<i>Sur résultat net</i>	- 658 124,11 €	- 475 698,81 €
<i>Sur cessions d'actifs</i>		
Autres éléments (1)	- 396 755,64 €	
Actif net en fin d'exercice	33 844 508,41 €	24 167 156,93 €

(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)	31/12/2015	Cessions	Acquisitions*	Variation des différences d'estimation	31/12/2016	Dont frais
Terrains nus						
Terrains et construction	29 985 000,00 €		5 761 081,25 €	- 116 081,25 €	35 630 000,00 €	3 186 893,96 €
Entrepôts logistiques et locaux d'activité						
Autres régions françaises						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
Total	29 985 000,00 €		5 761 081,25 €	- 116 081,25 €	35 630 000,00 €	3 186 893,96 €

* y compris ajustement post acquisition des frais de notaires

EVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS ET ACTIONS

Nature des actifs (en euros)	31/12/2015	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2016	Dont frais
Parts des sociétés de personne	460 806,50 €			9 911,00 €	470 717,50 €	
Parts et actions des sociétés						
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières et équivalents	3 620 007,93 €		250 000,00 €	251 387,74 €	4 121 395,67 €	
Total	4 080 814,43 €		250 000,00 €	261 298,74 €	4 592 113,17 €	

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

DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes bilan (en euros)	31/12/2016	31/12/2015
Créances locataires		
Créances locataires	44 719,83 €	54 699,77 €
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	202 064,63 €	171 108,82 €
Dépréciation des créances locataires	- 180 851,89 €	- 151 098,36 €
Total	65 932,57 €	74 710,23 €
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	6 055,50 €	6 534,00 €
Etat et autres collectivités	24 983,48 €	19 150,17 €
Syndics		
Autres débiteurs	7 331,49 €	27 770,20 €
Charges constatées d'avance		6 672,30 €
Total	38 370,47 €	60 126,67 €
Total créances	104 303,04 €	134 836,90 €

Au 31 décembre 2016, les créances sont principalement composées :

- des loyers et charges dus par les locataires pour 44 720 €,
- des loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 202 065 €, provisionnés à hauteur de 180 852 €. 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 24 983 € correspondant principalement à la TVA sur factures non parvenues (23 304 €),
- des produits à recevoir (7 331 €) correspondant principalement à des primes d'assurance à refacturer aux locataires,
- et des dividendes à recevoir correspondant à des coupons courus non échus sur des titres de participation pour 6 056 €.

DECOMPOSITION DES DETTES

Décomposition des postes bilan (en euros)	31/12/2016	31/12/2015
Dettes envers les établissements de crédit		
Emprunts	9 294 026,86 €	9 460 874,56 €
Concours bancaires courants		
Total	9 294 026,86 €	9 460 874,56 €
Autres dettes financières		
Prêts actionnaires		
Dépôts de garantie	265 392,01 €	213 724,03 €
Total	265 392,01 €	213 724,03 €
Autres dettes d'exploitation		
Locataires créditeurs	123 582,84 €	259 577,30 €
Fournisseurs et comptes rattachés	153 019,49 €	117 556,10 €
Etat et autres collectivités	90 091,90 €	39 191,85 €
Souscriptions reçues - Capital à émettre	1 500 000,00 €	9 962 928,64 €
Commission de souscription non acquise		37 071,36 €
Commission de souscription acquise non utilisée à la clôture de l'exercice	396 755,64 €	
Autres créditeurs	299 615,20 €	192 910,11 €
Produits constatés d'avance	1 343,00 €	3 227,11 €
Total	2 564 408,07 €	10 612 462,47 €
Total dettes	12 123 826,94 €	20 287 061,06 €

Au 31 décembre 2016, les dettes comprennent principalement :

- 1 500 000 € reçus en décembre 2016 au titre de deux nouvelles souscriptions qui donneront lieu à la création des parts subséquentes au 1^{er} janvier 2017,
- 9 294 027 € de dettes bancaires, intérêts courus inclus,
- 396 756 € correspondant au solde de la commission de souscription acquise au fonds et non utilisée au 31 décembre 2016,
- 299 615 € correspondants principalement à deux indemnités de remise en état perçues par SOFIMMO dans le cadre de la signature du protocole transactionnel avec le locataire de plusieurs sites libérés. Ces indemnités sont en attente de l'identification des travaux à effectuer, notamment en vue d'une éventuelle relocation des locaux concernés,
- 265 392 € de dépôts de garantie versés par les locataires,
- 153 019 € correspondant principalement à la commission de gestion du 4^{ème} trimestre 2016 pour 89 971 €, aux honoraires de commissaires aux comptes pour 13 200 €, aux honoraires d'expert immobilier pour 15 792 €, aux honoraires de dépositaires et valorisateurs pour 12 464 €,
- 123 583 € de locataires créditeurs correspondant à 72 031 € de loyers perçus d'avance et 51 552 € d'acomptes sur charges,
- 90 092 € d'impôts et taxes correspondant principalement à la TVA à décaisser pour 80 063 €,
- 1 343 € de produits constatés d'avance.

INFORMATION SUR LES PARTIES LIEES

	SOFIDY
Créances	-
Dettes	
- Provision sur frais de gestion	89 971,39 €
Produits	-
Charges	
- Frais de gestion	297 754,32 €

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	578 015,37 €	2 526 789,07 €	4 174 795,84 €	7 279 600,28 €
Emprunts in fine				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	197 816,19 €	808 815,60 €	970 140,83 €	1 976 772,62 €
Emprunts in fine				
Intérêts courus	37 653,96 €			37 653,96 €
Total	813 485,52 €	3 335 604,67 €	5 144 936,67 €	9 294 026,86 €

Ventilation par nature d'actifs (en euros)	31/12/2016	31/12/2015
Emprunts immobiliers	9 256 372,90 €	9 421 714,44 €
Autres emprunts (comptes courants d'associés)	-	-
Total	9 256 372,90 €	9 421 714,44 €

DETAIL DES PROVISIONS

Détail des provisions (en euros)	31/12/2015	Dotation de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2016
Frais de gestion – Société de gestion	62 354,22 €	89 971,43 €	62 354,26 €	89 971,39 €
Frais de gestion – Honoraires CAC	14 399,99 €	26 400,00 €	27 600,00 €	13 199,99 €
Frais de gestion – Dépositaire	7 439,99 €	7 094,40 €	7 440,00 €	7 094,39 €
Frais de gestion – Valorisateur	5 400,00 €	5 370,00 €	5 400,00 €	5 370,00 €
Frais de gestion – Experts immobiliers	15 017,09 €	15 791,56 €	15 017,10 €	15 791,55 €
Total	104 611,29 €	144 627,40 €	117 811,36 €	131 427,33 €

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	7 297,01188	9 267 840,59 €	695 088,04 €
Rachats réalisés Parts A	-	-	-
Rachats réalisés Parts B	-	-	-

Les souscriptions pour l'exercice 2016 se sont élevées à 10 000 000 €, commissions de souscriptions incluses, et ont donné lieu à la création, au 1^{er} janvier 2016, de 7 297,01188 parts B, sur la base de la valeur liquidative établie au 31 décembre 2015. Aucune demande de rachat n'a été effectuée en 2016.

Au quatrième trimestre 2016, les souscriptions reçues se sont élevées à 1,5 M€ et ont donné lieu à la création de 1 085,33142 parts B au 1^{er} janvier 2017, sur la base de la valeur liquidative établie au 31 décembre 2016. Aucune demande de rachat n'a en revanche été reçue au cours de ce quatrième trimestre.

Décomposition du poste au bilan (en euros)	31/12/2016	31/12/2015
Capital	28 853 076,02 €	20 534 693,87 €
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	4 367 347,24 €	2 547 266,82 €
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		123 131,14 €
Résultat net de l'exercice	1 282 209,26 €	1 423 940,21 €
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	- €	13 823,70 €
Acomptes versés au cours de l'exercice	- 658 124,11 €	- 475 698,81 €
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Total des capitaux propres	33 844 508,41 €	24 167 156,93 €

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	
	31/12/2016	Reports antérieurs	31/12/2016	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
22/11/2016	658 124,11 €	- €	- €	- €	658 124,11 €	25,00 €
Total acomptes	658 124,11 €	- €	- €	- €	658 124,11 €	25,00 €

Affectation du résultat (en euros)	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net	1 282 209,26 €	922 725,31 €
Régularisation du résultat net		11 237,47 €
Résultat sur cession d'actifs		501 214,90 €
Régularisations des cessions d'actifs		2 586,23 €
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 658 124,11 €	- 475 698,81 €
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	624 085,15 €	962 065,10 €
Report des résultats nets	4 367 347,24 €	2 547 266,82 €
Report des plus-values nettes		
Régularisation sur les comptes de report		123 131,14 €
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	4 367 347,24 €	2 670 397,96 €
Total des sommes à affecter (I + II)	4 991 432,39 €	3 632 463,06 €
Distribution sur parts existantes au 31/12/N ⁽¹⁾	723 936,52 €	475 698,81 €
Report des résultats nets antérieurs	4 267 495,87 €	3 156 764,25 €
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	4 991 432,39 €	3 632 463,06 €

(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 2016 et au montant maximum du solde du dividende proposé à la prochaine Assemblée Générale du 28 avril 2016.

Conformément à la deuxième résolution de l'Assemblée Générale du 29 avril 2016, 1 133 822,92 € ont été distribués au titre de l'exercice 2015 et 3 156 764,25 € affectés en report à nouveau.

DETAIL DES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

<i>En euros</i>	31/12/2016	31/12/2015
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Dont loyers	2 090 372,80 €	1 780 095,56 €
Dont charges facturées	229 301,54 €	223 746,91 €
Dont autres revenus immobiliers	35 345,54 €	37 898,06 €
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	24 090,00 €	27 918,00 €
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	13,63 €	1,85 €
Total I	2 379 123,51 €	2 069 660,38 €
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
Dont ayant leur contrepartie en produits	- 229 301,54 €	- 223 746,91 €
Dont gros entretien	- 29 033,97 €	- 27 159,70 €
Dont charges d'entretien courant		
Autres charges immobilières	- 49 911,18 €	- 22 610,60 €
Rémunérations prestataires extérieurs		
Impôts, taxes et versements assimilés	- 78 704,59 €	- 26 270,12 €
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	- 47 472,37 €	- 131 536,70 €
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	- 280 336,34 €	- 291 652,68 €
Total II	- 714 759,99 €	- 722 976,71 €
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	1 664 363,52 €	1 346 683,67 €
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Produits sur dépôts et comptes financiers		21 844,29 €
Produits sur actions et valeurs assimilées		
Produits sur TCN		
Produits sur Instruments financiers à terme	9 515,49 €	6 532,65 €
Autres produits financiers	291,69 €	
Total III	9 807,18 €	28 376,94 €
Charges sur opérations financières		
Charges sur instruments financiers à terme		
Charges sur dettes financières		
Total IV	- €	- €
Résultat sur opérations financières (III-IV)	9 807,18 €	28 376,94 €

DETAIL DES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT (SUITE)

<i>En euros</i>	31/12/2016	31/12/2015
Autres produits (V)	109 500,00 €	178 000,00 €
Produits exceptionnels	109 500,00 €	178 000,00 €
Reprises sur provisions		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI) <i>(voir détail des principaux frais p. 42)</i>	- 501 461,44 €	- 452 335,30 €
Charges externes	- 377 730,56 €	- 350 336,81 €
Autres charges externes		
Impôts, taxes et versements assimilés	- 15 958,64 €	- 14 477,42 €
Dotations aux frais budgétés	- 107 772,24 €	- 87 521,07 €
Autres charges (VII)	- €	- 178 000,00 €
Charges exceptionnelles		- 178 000,00 €
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	1 282 209,26 €	922 725,31 €
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 €
Plus-value sur cession d'OPC		
Total VIII	- €	501 214,90 €
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 €
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	1 282 209,26 €	1 423 940,21 €
Comptes de régularisation (X)		13 823,70 €
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	1 282 209,26 €	1 437 763,91 €

FRAIS DE GESTION

	Montant au 31/12/16 (en € HT)	Taux réel (% actif net)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) ⁽¹⁾	460 039,05 €	1,36%
Dont :		
Honoraires de la société de gestion	297 754,32 €	0,88%
Honoraires des évaluateurs immobiliers	80 572,69 €	0,24%
Honoraires du dépositaire	24 414,56 €	0,07%
Honoraires du commissaire aux comptes	23 158,97 €	0,07%
Honoraires du valorisateur	17 938,20 €	0,05%
Redevance AMF	241,67 €	0,00%
Impôts et taxes	15 958,64 €	0,05%

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

	Montant au 31/12/16 (en € HT)	Taux réel (% de la valeur des actifs immobiliers)
Frais liés aux travaux	<i>Néant</i>	

	Montant au 31/12/16 (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				14 104,37 €
Terrains et constructions				
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 €
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 €
Actions négociées sur un marché réglementé				487 110,53 €
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières				
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	- €	- €	- €	487 110,53 €
Total	- €	- €	- €	501 214,90 €

INVENTAIRE

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	Quantité	Evaluation (en €)	Devise de cotation	% de l'actif net
Actifs à caractère immobilier		36 100 717,50 €	EUR	106,67%
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		35 630 000,00 €	EUR	105,28%
Parts des sociétés de personnes		470 717,50 €	EUR	1,39%
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		7 032 092,88 €	EUR	20,78%
Dépôts		2 910 697,63 €	EUR	8,60%
Actions et valeurs assimilées				
Obligations et valeurs assimilées				
Titres de créances				
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		4 121 395,25 €	EUR	12,18%
Opérations temporaires sur titres				
Instruments financiers à terme				
Créances		104 303,04 €	EUR	0,31%
Créances locataires		65 932,57 €	EUR	0,19%
Autres créances		38 370,47 €	EUR	0,11%
Provisions		- €	EUR	0,00%
Dettes	-	12 123 826,94 €	EUR	-35,82%
Dettes financières	-	9 294 026,86 €	EUR	-27,46%
Souscriptions reçues	-	1 500 000,00 €	EUR	-4,43%
Dépôts de garantie reçus	-	265 392,01 €	EUR	-0,78%
Autres dettes d'exploitation	-	1 064 408,07 €	EUR	-3,14%
Disponibilités		2 731 221,93 €	EUR	8,07%
Total actif net		33 844 508,41 €	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 2016.

Le Conseil s'est réuni à cinq reprises, le 31 mars, le 29 avril, le 31 août, le 5 décembre 2016, et le 30 mars 2017 pour examiner la situation de la SPPICAV, ses actes de gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2016.

L'exercice a été marqué par :

- une collecte nette de 10 M€ et des souscriptions de 1,5 M€ enregistrées au 4^{ème} trimestre (entraînant la création des parts correspondantes au 1^{er} janvier 2017) ; la capitalisation de l'OPCI s'élève ainsi à 35,2 M€ au 1^{er} janvier 2017 contre 33,4 M€ un an auparavant ;
- des investissements immobiliers pour un montant global de 5,8 M€ portant sur sept commerces de centre-ville situés à Paris (33%) et en régions ; ces nouvelles acquisitions permettent à la valeur globale du patrimoine immobilier physique de croître de 15,6 % ;
- la résolution d'une procédure contentieuse avec le locataire de plusieurs actifs, dégageant un impact positif non récurrent de 228 K€ sur le résultat annuel.

Le Conseil est attentif aux actions engagées par la Société de Gestion en matière de progression du Taux d'occupation financier.

Le résultat de l'exercice s'élève à 1 282 209,26 € en retrait par rapport à celui de 2015 (1 437 763,91€) qui avait été notamment favorablement impacté par d'importantes plus-values sur cessions d'actifs (501 214,90 €). Ces dernières provenaient principalement de la liquidation du portefeuille d'actions de foncières cotées de la poche financière avant son réinvestissement dans l'OPCVM immobilier SOFIDY SELECTION 1.

Le paiement du solde du dividende relatif à l'exercice 2016 à hauteur de 27,50 € par part sera proposé à l'Assemblée Générale. Après prise en compte de l'acompte de 25,00 € par part versé le 22 novembre 2016, le dividende total distribué au titre de l'exercice s'élève à 52,50 € pour les parts déjà en circulation au moment du versement de l'acompte, montant supérieur aux obligations de distribution. Cette distribution de 52,50 € par part représente une progression de + 5 % par rapport à l'exercice précédent et un taux de distribution annuel (rapporté à la VL du 31 décembre N-1) de 4,1 %.

Par ailleurs, la valeur liquidative a progressé de + 1,2 % sur l'exercice et de + 28,6% depuis l'origine.

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 2016, 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 03 avril 2017
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 2016, la SPPICAV SOFIMMO a comptabilisé une charge de 297 754,32 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 37 071,36 euros hors taxes au titre des souscriptions 2016 et a été nulle au titre des souscriptions reçues au 4^{ème} trimestre 2016. 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 2016.

Fait à Courbevoie, le 03 avril 2017
Le Commissaire aux comptes,
MAZARS
ODILE COULAUD

PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 28 AVRIL 2017

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 2016 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 2016 font apparaître un bénéfice distribuable de 5 649 556,50 € qui se décompose comme suit :

- Résultat net :	1 282 209,26 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs :	4 367 347,24 €
Total bénéfice distribuable :	<u>5 649 556,50 €</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 :	658 124,11 €
- Distribution d'un solde sur dividende de 27,50 € par part représentant un montant maximum de :	773 640,30 €
- Affectation du solde en report à nouveau :	4 217 792,09 €
- Incorporation au capital :	-
Total bénéfice distribuable	<u>5 649 556,50 €</u>

L'Assemblée Générale fixe, en conséquence, le montant du solde du dividende à 27,50 € par part, soit un montant total de 52,50 € par part au titre de l'exercice 2016 pour les parts en circulation au moment du versement de l'acompte en novembre 2016.

La mise en paiement du solde du dividende sera effectuée conformément à la loi dans les 5 mois suivant la clôture de l'exercice social, soit le 31 mai 2017 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 28 AVRIL 2017

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>2015</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
Dividendes versés	1 133 822,92 €	749 782,32 €	181 172,67 €

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