



Biarritz, avenue de l'Impératrice

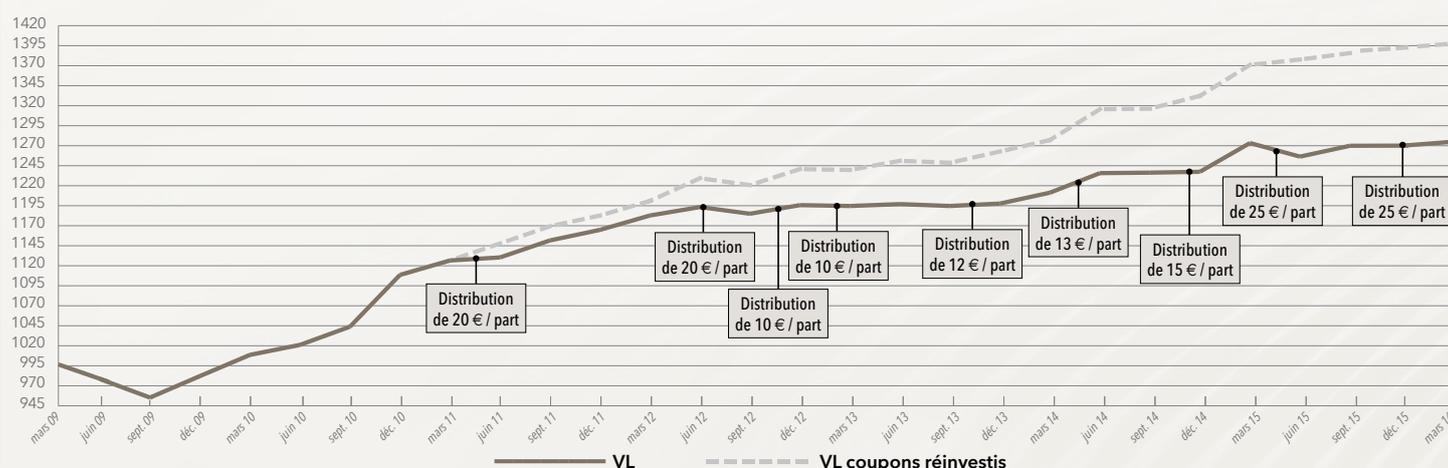
L'Assemblée Générale annuelle se tiendra
le vendredi 29 avril 2016 à 10 h au siège à Évry (91).

La Société de Gestion

CHIFFRES CLÉS

Catégorie de parts	Valeur liquidative au 31/03/2016	Valeur liquidative au 31/12/2015	Actif Net au 31/03/2016	Actif Brut au 31/03/2016	Nombre de parts en circulation au 31/03/2016
PARTS A	1 279,64731 €	1 270,08709 €	2 455 790,39 €	3 248 070,03 €	1 919,11503
PARTS B	1 279,64731 €	1 270,08709 €	31 230 879,51 €	41 306 491,09 €	24 405,84938
PARTS A ET B	-	-	33 686 669,89 €	44 554 561,12 €	26 324,96441

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



VARIATIONS DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

	Depuis la dernière VL	Depuis le 1 ^{er} janvier	Sur 1 an	Sur 3 ans	Sur 5 ans	Depuis l'origine
PARTS A	+ 0,8 %	+ 0,8 %	+ 0,5 %	+ 7,1 %	+ 13,6 %	+ 28,0 %
PARTS B	+ 0,8 %	+ 0,8 %	+ 0,5 %	+ 7,1 %	+ 13,6 %	+ 22,6 %

L'acquisition de parts de SPPICAV doit nécessairement se concevoir sur le long terme, aussi la Société de Gestion communique-t-elle des taux de rendement interne (TRI) qui constituent, dans le domaine de l'investissement immobilier, des indicateurs de performance sur le long terme. TRI (intégrant le versement de la commission de souscription acquise) : +3,3 % depuis l'origine et + 2,1 % à 5 ans.

SOUSCRIPTIONS / RACHATS

Les souscriptions du quatrième trimestre 2015 se sont élevées à 10 000 000 €, commissions de souscription incluses, et ont donné lieu à la création de 7 297,01188 parts B, sur la base de la valeur liquidative établie au 31 décembre 2015. Aucune nouvelle souscription n'a été reçue au 31 mars 2016.

COMPOSITION DE L'ACTIONNARIAT

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

INVESTISSEMENTS DIRECTS DU TRIMESTRE

Au cours du 1^{er} trimestre 2016, SOFIMMO a réalisé deux investissements en actifs commerciaux de centre-ville pour un montant total de 1 518 K€ et portant sur :

- 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€.

Les engagements d'acquisitions au 31 mars 2016 s'élevaient à 6,8 millions d'euros et portent sur neufs commerces de centre-ville situés à Paris (1^{er} et 17^e), Trouville (14), Valenciennes (59), Montpellier (34), Toulon (83) et Lyon (1^{er}).

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



Lyon, rue Lanterne



La Madeleine, rue du Général De Gaulle



Pau, rue Serviez

INVESTISSEMENTS INDIRECTS DU TRIMESTRE

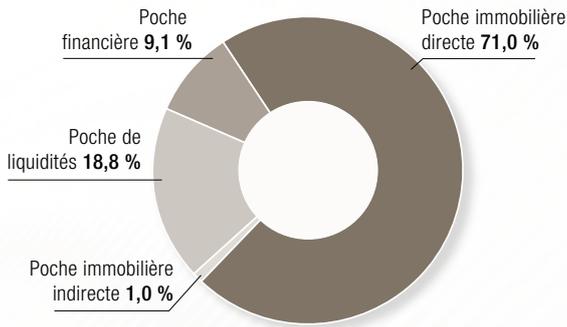
Pour rappel, depuis le 28 avril 2015 la poche financière est intégralement investie dans le FCP SOFIDY SELECTION 1, OPCVM immobilier géré par SOFIDY. Au 31 mars 2016, la performance de la poche financière s'élève à + 4,0 %⁽¹⁾ depuis le début de l'exercice et + 90,5 %⁽¹⁾ depuis sa création en mai 2012.

Titres en portefeuille	30/06/2015		30/09/2015		31/12/2015		31/03/2016	
	Valeur boursière	+/- valeur latente						
FCP SOFIDY SÉLECTION 1	2 399 509€	- 166 281 €	2 481 560 €	- 84 230 €	3 620 008 €	+ 54 217 €	4 041 801 €	+ 226 010 €
SOUS-TOTAL PORTEFEUILLE TITRES	2 399 509€	- 166 281 €	2 481 560 €	- 84 230 €	3 620 008 €	+ 54 217 €	4 041 801 €	+ 226 010 €
LIQUIDITÉS	0 €	-	0 €	-	0 €	-	0 €	-
TOTAL PORTEFEUILLE	2 399 509€	-	2 481 560 €	-	3 620 008 €	-	4 041 801 €	-
PERFORMANCE depuis le 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	+ 19,9 %	-	+ 24,0 %	-	+ 28,6 %	-	+ 4,0 %	-

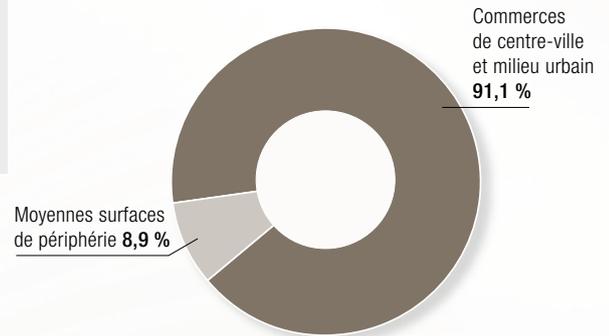
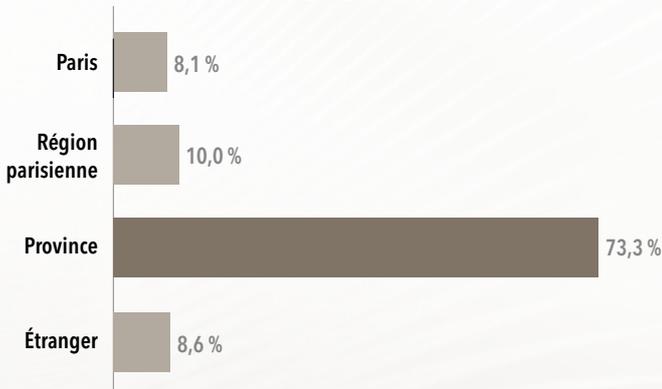
(1) Performance déterminée sur la base d'une valeur liquidative théorique calculée le jour de chaque nouvelle dotation à la poche financière.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2016

Allocation des actifs de la SPPICAV

Allocation par typologie d'actif¹

VALEUR DE LA POCHÉ IMMOBILIÈRE DIRECTE :
31 365 000 €

Allocation géographique¹

Menton, rue Partouneaux

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

ENDETTEMENT DE LA SPPICAV

Au 31 mars 2016, la dette bancaire s'élève à 9 242 762 € (hors intérêts courus non échus) dont 77,0 % à taux fixe et 23,0 % à taux variable. Le ratio *loan to value* (endettement brut rapporté à la valeur des actifs immobiliers) se situe à 29,5 %. Le coût moyen instantané de la dette ressort à 3,06 %. Pour Rappel, conformément au prospectus de la SPPICAV, l'endettement ne peut dépasser 40 % de la valeur des actifs immobiliers.

La dette de SOFIMMO n'est soumise à aucun covenant bancaire. Elle présente par ailleurs une durée de vie résiduelle moyenne longue (plus de 11 ans). Les garanties octroyées sont généralement des hypothèques de premier rang.

DISTRIBUTION DE LA SPPICAV

SOFIMMO a procédé à la distribution d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2015 de 25 € par part en novembre 2015. Dans le respect des obligations réglementaires, une distribution globale de 50 € par part se traduisant par un solde de 25 € par part correspondant au solde du dividende au titre de l'exercice 2015 sera proposée à la prochaine Assemblée Générale et devrait être mis en paiement le 11 mai 2016. Cette distribution représente une progression de +25,0 % par rapport à celle de l'an passé (40 €).

GESTION LOCATIVE - TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier du trimestre s'établit à 92,3 % contre 94,7 % le trimestre précédent.

Cette baisse de taux d'occupation est principalement expliquée par la libération au 1^{er} décembre 2015 des locaux commerciaux de Saint-Junien (87) et d'Héricourt (70), dont la re-commercialisation fait l'objet d'une attention particulière de la Société de Gestion.

TRÉSORERIE / LIQUIDITÉ

Au 31 mars 2016, la SPPICAV dispose d'une trésorerie de 8 308 102 €.

Conformément aux dispositions rappelées dans la note détaillée, la poche de liquidité est investie en instruments financiers à caractère liquide tels que définis aux articles R214-92 à 94 du Code monétaire et financier : la trésorerie est ainsi placée en certificats de dépôts et en comptes à terme.

VALEUR DES IMMEUBLES AU 31 MARS 2016

À périmètre constant, la valorisation du portefeuille d'actifs immobiliers détenus en direct ressort en légère hausse de + 0,1 % par rapport au trimestre précédent. Avec les acquisitions du trimestre, la valeur du portefeuille immobilier progresse de + 4,6 % pour atteindre 31 365 000 €.

PERSPECTIVES

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

INFORMATION

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

CARACTÉRISTIQUES DE L'OPPCI

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

DESCRIPTION DE L'OPPCI

- **Durée recommandée** : 10 ans.
 - **Devise de comptabilité** : Euro.
 - **Période de valorisation** : Trimestrielle, le dernier jour ouvré des mois de décembre, mars, juin et septembre.
 - **Conditions de sous. / rachats** : Avant 12h00 le 8^e jour ouvré précèdent la date d'établissement de la VL.
 - **Commission de souscription** : 7,5 % de commission acquise à l'OPPCI / 1,2 % maximum de commission non acquise à l'OPPCI.
 - **Commission de surperformance** : 20 % de la surperformance au-delà d'une performance cible de 8 % l'an, acquise après 10 ans
 - **Souscription initiale minimum** : 500 000 €.
 - **Commission de rachat** : Aucune.
 - **Clôture de l'exercice** : Dernier jour du mois de décembre.
 - **Commission de Gestion** : 1,2 % TTC de l'Actif Net.
 - **Catégories de parts** : Les actions de catégorie A sont réservées aux actionnaires fondateurs et aux personnes physiques membre du Conseil de Surveillance, avec un minimum de souscription initiale de 30 000 € et un minimum de souscription ultérieure de 10 000 €.
- Les actions de catégories B sont réservées à tous les autres investisseurs avec minimum de souscription initiale de 500 000 € et un minimum de souscription ultérieure de 250 000 €. Les premières actions de catégories B ont été créées sur la base de la valeur liquidative du 30/09/2010.

POLITIQUE DE GESTION DE LA SPICAV

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



Castres, rue Villegoudou

AVERTISSEMENT

La SPICAV détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. Après une période d'interdiction des rachats d'une durée de 36 mois (achevée le 16 janvier 2012), en cas de demande de rachat (remboursement) de vos actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de 7 ans. Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPICAV, en parti-

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

La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

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

SOFIDY - Société Anonyme au capital de 554 128 €

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

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

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

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

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface en m²	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits	Prix de revient droits et frais inclus	Valorisation hors droit au 31/03/2016	% ptf
Meylan	38240	C.C des Bealières	Distribution Casino	146	15/12/2009	156 617 €	169 568 €	165 000 €	0,4%
Pau	64000	43, boulevard du Loup	Distribution Casino	126	15/12/2009	105 263 €	114 678 €	110 000 €	0,2%
Vourles	69390	place Antoine Duclaux	Distribution Casino	138	15/12/2009	192 550 €	208 067 €	200 000 €	0,5%
Saint Raphaël	83700	73-77, rue Allongue	Distribution Casino	198	15/12/2009	264 027 €	284 221 €	400 000 €	0,9%
Marconne	62140	avenue de Boulogne	Leader Price	1 048	15/12/2009	1 044 619 €	1 117 596 €	1 140 000 €	2,6%
Saint Junien	87200	13, avenue Sadi Carnot	Vacant	2 068	15/12/2009	636 583 €	682 037 €	575 000 €	1,3%
Belley	01300	90, Grande Rue	Bilici (Petit Casino)	119	15/12/2009	218 867 €	236 456 €	180 000 €	0,4%
Souvigny	03210	31, rue de la Verrerie	Vacant	117	15/12/2009	80 017 €	87 817 €	70 000 €	0,2%
Bouloc	31620	La Promenade	Distribution Casino	172	15/12/2009	112 433 €	122 432 €	90 000 €	0,2%
Macau	33460	6, place Carnot	Distribution Casino	268	15/12/2009	223 907 €	241 518 €	210 000 €	0,5%
Héricourt	70400	49, rue du Général de Gaulle	Vacant	356	15/12/2009	177 437 €	191 985 €	85 000 €	0,2%
Saint Julien Sault	89330	5, place du Général Leclerc	Ben Hamouda (Petit Casino)	357	15/12/2009	100 397 €	109 791 €	100 000 €	0,2%
Puiseux en France	95380	3, route de Marly	Minimarché	1 098	15/12/2009	806 064 €	873 099 €	900 000 €	2,0%
Menton	06500	38, rue Partouneaux	Menton Distribution (U Express)	1 142	21/10/2010	1 840 178 €	1 962 035 €	1 850 000 €	4,2%
Cannes	06400	12, rue Jean de Riouffe	EDF	175	21/10/2010	944 360 €	1 002 671 €	1 080 000 €	2,4%
Épernay	51000	9, rue Saint Thibault	Pimkie Vacant (Appartement)	306 60	21/10/2010	904 473 €	963 593 €	930 000 €	2,1%
Melun	77000	16, rue Saint Aspais	Pharmacie Robert	163	16/03/2011	480 000 €	514 029 €	540 000 €	1,2%
Bruxelles	1180	51, rue Xavier Bue	Morelisse SPRL (Longchamps)	90	22/12/2011	700 000 €	818 894 €	770 000 €	1,7%
Biarritz	64200	4, avenue de l'Impératrice	Sandro France	154	05/03/2012	1 083 333 €	1 088 079 €	1 160 000 €	2,6%
Mortsel-Antwerpen	2640	Statielei, 17	Vacant	130	16/05/2012	630 000 €	712 513 €	495 000 €	1,1%
Marseille	13001	33, rue des Trois Mages	Vacant	111	26/07/2012	185 000 €	207 684 €	180 000 €	0,4%
Maasmechelen	3630	Pauwengraaf 97-101	NV SC RETAIL (Enseigne Scapino)	811	24/07/2012	970 000 €	1 100 975 €	860 000 €	1,9%
Castres	81100	23, rue Villegoudou/ 38, rue Dr Aribat	MNJ (MANGO) Couleur Evas. (LUXIE)	258 25	08/08/2012	550 000 €	616 020 €	565 000 €	1,3%
Bruxelles	01090	Avenue de Jette 233	SA Delfood (Louis Delhaize)	195	09/11/2011	620 000 €	741 722 €	585 000 €	1,3%
Rennes	35000	2, rue de Suisse	Pharmacie Anne Ferec	148	11/01/2013	250 000 €	281 453 €	255 000 €	0,6%
Le Lavandou	83980	16, avenue des Martyrs de la Résistance	Smal Eyes (Opticien Atol) Vacant	62 62	28/02/2013 28/02/2013	580 000 €	620 653 €	575 000 €	1,3%
Brétigny-sur-Orge	91220	8, boulevard de la République	Caisse d'Épargne	72	22/03/2013	170 000 €	184 189 €	180 000 €	0,4%
Cagnes-sur-Mer	06800	69, avenue de la Gare	SARL L. Burton	73	13/06/2013	200 000 €	223 133 €	210 000 €	0,5%
Chambery	73000	11, avenue des Ducs de Savoie	Banque Laydernier	116	18/07/2013	980 000 €	1 096 435 €	1 010 000 €	2,3%
Carpentras	84200	96, rue de la République	CMJ Diffusion (Cache-Cache)	108	09/10/2013	315 000 €	350 929 €	375 000 €	0,8%
Aix-en-Provence	13100	17, rue Jacques de la Roque	Tomani	58	18/10/2013	340 000 €	377 961 €	350 000 €	0,8%
Marseille	13006	4, rue des Trois Frères Barthélémy	SARL Submatt (Subway)	115	26/08/2014	240 000 €	274 026 €	275 000 €	0,6%
Toulon	83000	8, place Amiral Senes	Claret (Brioche Dorée)	29	27/08/2014	185 000 €	205 764 €	200 000 €	0,5%
Chartres	28000	19-21, rue du Bois-Merrain	Sephora	271	25/11/2014	2 300 000 €	2 461 400 €	2 300 000 €	5,2%
Saint-Omer	62500	24-26, rue de Dunkerque	Sephora	392	25/11/2014	1 200 000 €	1 284 364 €	1 200 000 €	2,7%
Paris	75012	4, rue de Lyon	Monop'	469	25/11/2014	2 100 000 €	2 231 285 €	2 340 000 €	5,3%
Cavalaire-sur-Mer	83240	15, rue du Port	Mr et Mme Lefevre	38	28/11/2014	190 000 €	218 682 €	190 000 €	0,4%

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

Ville	Code postal	Adresse	Locataires	Surface en m ²	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits	Prix de revient droits et frais inclus	Valorisation hors droit au 31/03/2016	% ptf
Quimper	29000	5, rue Saint-François	Mme Le Gouil (Verlini)	62	04/12/2014	360 000 €	404 327 €	410 000 €	0,9%
Paris	75018	113, rue du Mont-Cenis	SARL La Verdure	68	11/12/2014	192 000 €	223 711 €	200 000 €	0,5%
Besançon	25000	18, place de la Révolution	Maisons du Monde	1 423	22/12/2014	2 400 000 €	2 681 033 €	2 420 000 €	5,5%
Chalon-sur-Saône	71100	9, boulevard de la République	9 BD	177	16/12/2014	520 000 €	584 300 €	530 000 €	1,2%
Charenton-le-Pont	94220	1 bis, rue du Général Leclerc	Babise Distribution (Franprix)	400	16/12/2014	930 000 €	996 700 €	935 000 €	2,1%
Rennes	35000	17, rue de Penhœt	Poutinebros	60	30/01/2015	240 000 €	268 948 €	245 000 €	0,6%
Rennes	35000	8, rue de la Visitation	Wanda	53	30/01/2015	290 000 €	324 979 €	300 000 €	0,7%
Rennes	35000	10, galeries du Théâtre	Arcades de l'Opéra Optique	103	30/01/2015	370 000 €	414 628 €	370 000 €	0,8%
Montigny Le Bretonneux	78180	2, place Etienne Marcel	SFFB	136	30/06/2015	560 000 €	643 233 €	575 000 €	1,3%
Lyon	69002	3, rue de Brest	Le Moulin à Miel	44	10/07/2015	175 081 €	196 192 €	180 000 €	0,4%
Lyon	69003	21, rue Danton	Lyon Food Service	88	10/07/2015	179 066 €	200 575 €	185 000 €	0,4%
Lyon	69001	8, rue Lanterne	Work in Progress	153	10/07/2015	265 854 €	297 134 €	275 000 €	0,6%
Avignon	84000	Boulevard Limbert-route de Lyon	BNP Paribas	182	11/09/2015	675 000 €	743 950 €	690 000 €	1,6%
Pau	64000	9, rue Serviez	Etablissements Nicolas	62	01/02/2016	400 000 €	453 250 €	400 000 €	0,9%
La Madeleine	59110	102, rue du Général de Gaulle	Carrefour Proximité France	332	25/01/2016	950 000 €	1 064 600 €	950 000 €	2,2%
SOUS-TOTAL POCHE IMMOBILIÈRE : immeubles détenus en direct				15 296		30 583 126 €	33 475 314 €	31 365 000 €	71,0%

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

Valeur	Prix de revient global	Valorisation hors droit au 31/03/2016	% ptf
SCPI Foncia Pierre Rendement	500 500 €	460 807 €	1,0%
SOUS-TOTAL POCHE IMMOBILIÈRE : titres de participation	500 500 €	460 807 €	1,0%

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

Isin	Valeur	Quantité	Prix de revient unitaire	Cours de bourse	Prix de revient global	Valeur boursière	% ptf
FR011694264	SOFIDY SÉLECTION 1	3 150	1 211,45 €	1 283,20 €	3 815 790 €	4 041 801 €	9,1%
SOUS-TOTAL POCHE FINANCIÈRE					3 815 790 €	4 041 801 €	9,1%

Détail du portefeuille au 31 mars 2016 - POCHE LIQUIDITÉ

	Valeur	% ptf
Disponibilités	355 650 €	0,8%
Valeurs mobilières de placement	7 952 451 €	18,0%
SOUS-TOTAL POCHE LIQUIDITÉ	8 308 102 €	18,8%
TOTAL PORTEFEUILLE	44 175 709 €	100,0%

SOFIDY - Société Anonyme au capital de 554 128 €

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

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

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