



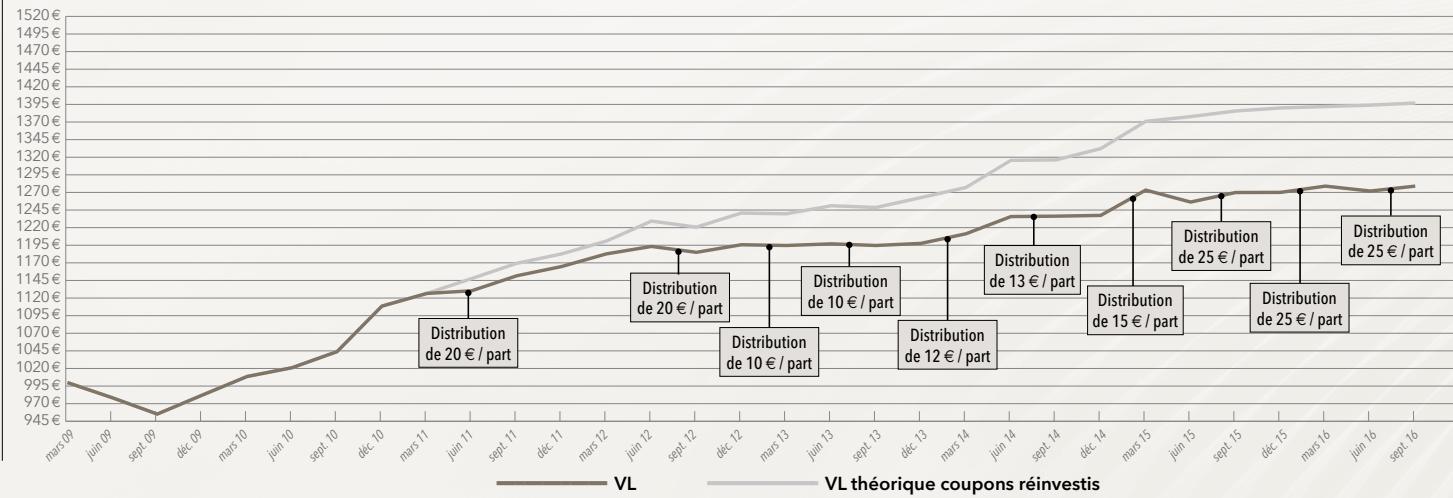
La Société procédera le 22 novembre prochain
à la distribution d'un acompte sur dividende de 25 € par part.

La Société de Gestion

CHIFFRES CLÉS

Catégorie de parts	Valeur liquidative au 30/09/2016	Valeur liquidative au 30/06/2016	Actif Net au 30/09/2016	Actif Brut au 30/09/2016	Nombre de parts en circulation au 30/09/2016
PARTS A	1 299,27411 €	1 272,81987 €	2 493 456,47 €	3 305 047,49 €	1 919,11503
PARTS B	1 299,27411 €	1 272,81987 €	31 709 888,16 €	42 031 087,29 €	24 405,84938
PARTS A ET B	-	-	34 203 344,63 €	45 336 134,78 €	26 324,96441

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



VARIATION 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	+ 2,1 %	+ 2,3 %	+ 2,3 %	+ 8,8 %	+ 12,8 %	+ 29,9 %
PARTS B	+ 2,1 %	+ 2,3 %	+ 2,3 %	+ 8,8 %	+ 12,8 %	+ 24,5 %

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

SOUSCRIPTIONS / RACHATS

Aucune nouvelle souscription ni aucun rachat n'ont été réalisés au 30 septembre 2016.

COMPOSITION DE L'ACTIONNARIAT

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

INVESTISSEMENTS DIRECTS DU TRIMESTRE

Pour rappel, au cours du 1^{er} semestre 2016, SOFIMMO a réalisé sept investissements en actifs commerciaux de centre-ville pour un montant total de 5 768 K€. Aucun nouvel investissement n'a été réalisé au 3^e trimestre.

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

Les engagements d'acquisitions au 30 septembre 2016 s'élèvent à 2,1 millions d'euros et portent sur trois commerces de centre-ville situés à Montpellier (34).

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



Paris, rue des Petits-Champs



Lyon, rue Neuve



Paris, boulevard Gouvin Saint-Cyr

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.

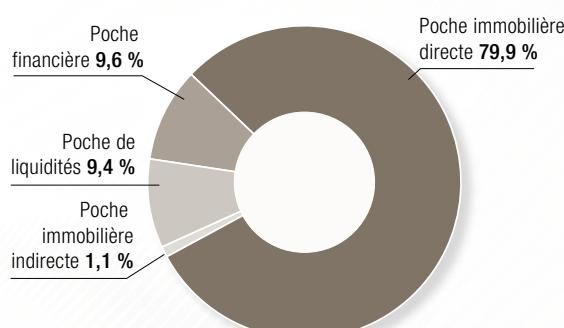
Au 30 septembre 2016, la performance de la poche financière s'élève à + 10,2 %⁽¹⁾ depuis le début de l'exercice et + 101,9 %⁽¹⁾ depuis sa création en mai 2012.

Titres en portefeuille	31/12/2015		31/03/2016		30/06/2016		30/09/2016	
	Valeur boursière	+/- value latente						
FCP SOFIDY SÉLECTION 1	3 620 008 €	+ 54 217 €	4 041 801 €	+ 226 010 €	4 099 001 €	+ 283 210 €	4 283 735 €	+ 467 945 €
SOUS-TOTAL PORTEFEUILLE TITRES	3 620 008 €	+ 54 217 €	4 041 801 €	+ 226 010 €	4 099 001 €	+ 283 210 €	4 283 735 €	+ 467 945 €
LIQUIDITÉS	0 €	-	0 €	-	0 €	-	-	0 €
TOTAL PORTEFEUILLE	3 620 008 €	-	4 041 801 €	-	4 099 001 €	-	4 283 735 €	-
PERFORMANCE depuis le 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	+ 28,6 %	-	+ 4,0 %	-	+ 5,5 %	-	+ 10,2 %	-

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

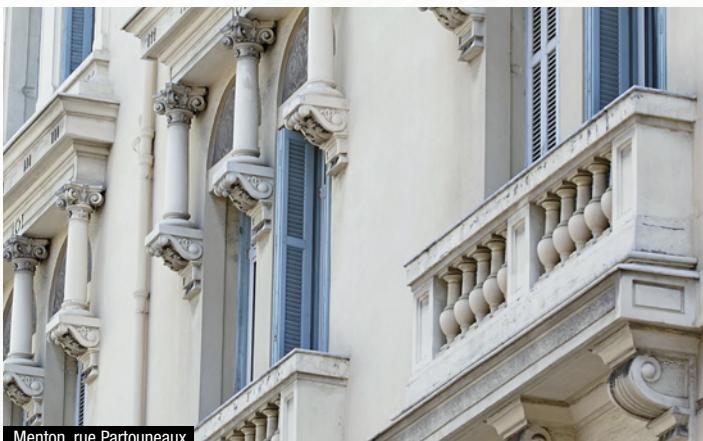
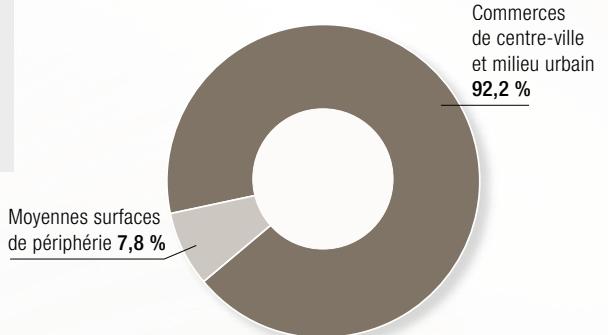
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2016

Allocation des actifs de la SPPICAV



**VALEUR
DE LA POCHE
IMMOBILIÈRE
DIRECTE :**
35 510 000 €

Allocation par typologie d'actif¹



Menton, rue Partouneaux

ENDETTEMENT DE LA SPPICAV

Au 30 septembre 2016, la dette bancaire s'élève à 9 447 592 € (hors intérêts courus non échus) dont 78,6 % à taux fixe et 21,4 % à taux variable. Le ratio *loan to value* (endettement brut rapporté à la valeur des actifs immobiliers) se situe à 26,6 %. Le coût moyen instantané de la dette ressort à 2,96 %. Pour Rappel, conformément au prospectus de la SPPICAV, l'endettement ne peut dépasser 40 % de la valeur des actifs immobiliers.

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

TRÉSORERIE / LIQUIDITÉ

Au 30 septembre 2016, la SPPICAV dispose d'une trésorerie de 4 371 709 €. 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.

GESTION LOCATIVE - TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier du trimestre s'établit à 90,5 % contre 89,7 % le trimestre précédent.

Outre, la commercialisation de l'actif de Maasmechelen (Belgique), la Société de Gestion s'emploie également à relouer en priorité les locaux commerciaux de Saint-Junien (87) et de Mortsel (Belgique) qui représentent (avec le précédent) la majorité des loyers perdus du trimestre.

DISTRIBUTION DE LA SPPICAV

Le 22 novembre 2016, SOFIMMO procédera à la distribution d'un acompte sur dividende de l'exercice 2016 de 25 € par part, équivalent à celui distribué en novembre 2015.

VALEUR DES IMMEUBLES AU 30 SEPTEMBRE 2016

À périmètre constant, la valorisation du portefeuille d'actifs immobiliers détenus en direct ressort en légère hausse de + 0,2 % par rapport au trimestre précédent. En l'absence d'acquisition sur le trimestre, la valeur du portefeuille immobilier progresse également de + 0,2 % pour atteindre 35 510 000 €.

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

DESCRIPTION DE L'OPPCI

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

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

POLITIQUE DE GESTION DE LA SPPICAV

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



Castres, rue Villegoudou

AVERTISSEMENTS

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

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

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

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

La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

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

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