

SO

Rapport
de gestion
2015

VA

FIM

SOCIÉTÉ DE VALORISATION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE



Le groupe SOVAFIM et son activité

La **SOVAFIM** est une société anonyme de droit commun dont le capital est intégralement détenu par l'Etat et dont l'objet social, fixé par ses statuts, est d'acquérir auprès de l'Etat, de tout établissement public de l'Etat ou de tout autre organisme, tous actifs immobiliers et de les valoriser.

À cet effet, la SOVAFIM a constitué quatre filiales, SOVAPAR1, SOVAPAR2, SOVAPAR3 et SOVAPAR4, dont elle détient 100% du capital.

www.sovafim.fr



> Activité de la SOVAFIM

La société a cédé 4 biens pour un montant de 3,8 M€, dont une emprise située à **Triel-sur-Seine** (1,45 M€) en provenance de RFF et la plus grande partie de l'emprise de **Roquebrune-Cap-Martin** acquise auprès de la NSRD (2 M€).

> Activité des filiales

Les filiales ne disposent d'aucun personnel. C'est ainsi que la SOVAFIM intervient pour leur compte dans le cadre d'une convention de gestion.

- **SOVAPAR1 a cédé** un bâtiment militaire situé dans la zone technique du site de Sourdun pour un montant de 0,55 M€ ; conformément à l'accord conventionnel signé le 1^{er} février 2011 avec l'Etat, un complément de prix de 0,4 M€ correspondant à 90% des plus-values réalisées sur ledit site est dû à l'Etat.

- **SOVAPAR2 a réalisé** deux cessions pour un montant de 9,8 M€ dont celle de l'emprise située à Strasbourg (quartier Marcot-Nord – partie logement) pour un montant de 9,7 M€.

Conformément à l'accord conventionnel signé avec l'Etat, un complément de prix consécutif à la cession de chacun des actifs du portefeuille égale à 3,8% du prix de cession des biens vendus, soit 0,37 M€, est dû à l'Etat.

- **SOVAPAR3 a réalisé** la cession de la maison d'arrêt de Nantes pour un montant de 4,9 M€.

- **SOVAPAR4 a signé**, le 24 juin 2015, avec HSBC France, une convention de crédit d'un montant de 100 M€ combinant un financement hypothécaire pendant la période de restructuration de l'ensemble immobilier Fontenoy-Séjour et un financement obligataire au taux fixe de 2,007% remboursable sur une période de 12 ans à compter de la date d'achèvement des travaux.

Les coûts de l'opération réalisés en 2015 s'établissent à 89,3 M€, portant ainsi à 142,4 M€ le total des coûts réalisés à fin 2015.

Les dépenses ont été financées par tirages successifs sur le crédit immobilier à hauteur de 40,3 M€ et par apports en fonds propres de la SOVAFIM par tirages successifs sur le prêt intragroupe à hauteur de 55 M€ et sous forme d'avance en comptes courants à hauteur de 10,5 M€ à fin 2015.

> Activité photovoltaïque

Fin 2014, l'objet social de SOVAPAR1 a été élargi au développement, à la construction et à l'exploitation de toute centrale photovoltaïque et d'acquérir à cet effet tout actif immobilier.

SOVAPAR1 détient :

- 49,9% du capital de la société SOVA SOLAIRE créée en 2012 afin de constituer autant de sociétés que de projets photovoltaïques communs avec la société GENERALE DU SOLAIRE ;
- 100% du capital de la société SOVASOLEIL créée en 2014 dans la perspective de développer l'activité photovoltaïque sur les actifs immobiliers de l'Etat, notamment les biens du Ministère de l'Intérieur et du Ministère de la Défense.

S'agissant des projets de SOVA SOLAIRE :

- « GDSOL SIGMA » a été déclarée lauréate à l'appel d'offres de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) en décembre 2014 pour la réalisation des installations photovoltaïques en toitures de 8 collèges du Vaucluse qui est en cours. Fin 2015, le coût d'investissement, pour la quote-part de SOVAFIM s'établit à 0,7 M€.
- « BELVESOL4 » et « BELVESOL5 », ont été déclarées lauréates au 3^e appel d'offres de la CRE le 4 décembre 2015 pour la réalisation d'installations photovoltaïques au sol sur des terrains communaux à Belvezet (Gard). Le coût prévisionnel d'investissement, pour la quote-part de la SOVAFIM s'établit à 5,7 M€.

S'agissant des projets de SOVASOLEIL :

- Cinq projets en toitures de casernes de gendarmerie à Hyères, Montpellier, Marseille et Perpignan ont été présentés à l'appel d'offres de la CRE de septembre 2015 pour les installations solaires sur bâtiments et ombrières de parking d'une puissance comprise entre 100 et 250 KWc.

> Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation inclut :

- outre la SOVAFIM et les filiales SOVAPAR1, SOVAPAR2, SOVAPAR3 et SOVAPAR4 constituées sous forme de sociétés par actions simplifiées dont elle détient 100% du capital,
- SOVA SOLAIRE, société par actions simplifiée, respectivement détenue à hauteur de 49,9% par SOVAPAR1 et 50,1% par la société GDSOL ENERGIE, qui porte SOVASUN, PARC SOLAIRE EV8, GDSOL BETA, AIREFSOL ENERGIES 4, GDSOL IOTA, GDSOL ZETA, GDSOL SIGMA, COLLOBRIERES et ELECTRICITE SOLAIRE DE SANGUINET d'une part et BELVESOL 4 et BELVESOL 5 d'autre part, sociétés de projets photovoltaïques, dont elle détient respectivement 100% et 80% du capital.

LES PERSPECTIVES pour 2016

La **SOVAFIM** va poursuivre les négociations relatives à l'acquisition de nouveaux actifs ainsi que les processus de valorisation des biens immobiliers qu'elle et ses filiales détiennent.

SOVAPAR4 va mettre en service la partie Fontenoy au 1^{er} juillet 2016.

SOVA SOLAIRE va construire les 2 projets de centrale photovoltaïque au sol portés par BELVESOL 4 et BELVESOL 5.

Le 11 février 2016, SOVA SOLAIRE a acquis la société AIREFSOL ENERGIES 5 titulaire des droits de construction et d'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol sur un terrain ferroviaire situé sur la commune de Lapalud dans le Gard.

Le projet, d'une puissance totale de 4,331 MWc, représente un investissement prévisionnel de 11,1 M€ dont la quote-part SOVAFIM s'établit à 5,5 M€.

Compte de résultat consolidé

Groupe SOVAFIM - Au 31 décembre 2015

| COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (en K€) | Au 31/12/15 | Au 31/12/14 | Variation |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Chiffre d'affaires | 26 883 | 16 097 | 10 786 |
| Production immobilisée | 2 760 | 1 782 | 978 |
| Reprise de provision | 1 742 | 2 709 | -967 |
| Transfert de charges | 1 851 | 3 | 1 848 |
| Refacturation de charges | 1 213 | 548 | 665 |
| Total produits d'exploitation | 34 449 | 21 139 | 13 310 |
| Achats de marchandises | - | 2 599 | -2 599 |
| Variation de stocks | 10 507 | 114 | 10 393 |
| Autres achats et charges externes | 4 109 | 2 380 | 1 729 |
| Impôts et taxes | 2 441 | 1 530 | 911 |
| Salaires et charges sociales | 1 247 | 1 386 | -139 |
| Dotations aux amortissements | 2 510 | 1 929 | 581 |
| Dotations aux dépréciations et provisions | 283 | 279 | 4 |
| Autres charges | 16 | 10 | 6 |
| Total charges d'exploitation | 21 113 | 10 227 | 10 886 |
| Résultat opérationnel | 13 336 | 10 911 | 2 424 |
| Résultat financier | -859 | 643 | -1 502 |
| Résultat exceptionnel | 187 | -222 | 409 |
| Impôts sur les sociétés | -4 735 | -3 923 | -812 |
| Résultat des sociétés intégrées après IS | 7 929 | 7 409 | 520 |
| Résultat du groupe | 7 931 | 7 412 | 519 |
| Résultat hors groupe | -2 | -3 | 1 |

| SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION (en M€) | Au 31/12/15 | Au 31/12/14 | Variation |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Ventes de marchandises | 18,6 | 8,7 | 9,9 |
| Produits de gestion locative | 6,5 | 6,0 | 0,5 |
| Redevances d'électricité | 1,8 | 1,2 | 0,6 |
| Prestations de services | 0,0 | 0,2 | -0,2 |
| Chiffre d'affaires | 26,9 | 16,1 | 10,8 |
| Production immobilisée | 2,8 | 1,8 | 1,0 |
| Achats de marchandises | 0,0 | -2,6 | 2,6 |
| Variation du stock de marchandises | -10,5 | -0,1 | -10,4 |
| Autres achats et charges externes (yc/autres charges) | -3,1 | -2,9 | -0,2 |
| Valeur ajoutée | 16,0 | 12,2 | 3,8 |
| Impôts, taxes, et versements assimilés | -0,4 | -0,4 | 0,0 |
| Charges de personnel | -1,2 | -1,4 | 0,1 |
| Excédent Brut d'Exploitation | 14,4 | 10,4 | 4,0 |
| Dotations aux amortissements et provisions | -2,8 | -2,2 | -0,6 |
| Reprises sur amortissements et provisions | 1,7 | 2,7 | -1,0 |
| RESULTAT OPÉRATIONNEL | 13,4 | 10,9 | 2,4 |
| RESULTAT FINANCIER | -0,9 | 0,6 | -1,5 |
| RESULTAT COURANT | 12,5 | 11,6 | 0,9 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | 0,2 | -0,2 | 0,4 |
| RESULTAT NET | 7,9 | 7,4 | 0,5 |

Bilan consolidé

Groupe SOVAFIM - Au 31 décembre 2015

| ACTIF (en K€) | Au 31/12/15 | Au 31/12/14 | Variation |
|--|----------------|----------------|---------------|
| Ecart d'acquisition | 773 | 803 | -31 |
| Immobilisations incorporelles | 1 | 1 | 0 |
| Immobilisations corporelles | 232 110 | 141 345 | 90 764 |
| Immobilisations financières | 2 981 | 6 688 | -3 706 |
| Total des actifs immobilisés | 235 092 | 148 033 | 87 058 |
| Stocks et en-cours | 7 620 | 16 677 | -9 058 |
| Créances | 6 446 | 3 180 | 3 266 |
| Autres créances, charges constatées d'avance | 15 053 | 3 867 | 11 186 |
| VMP et disponibilités | 70 137 | 85 251 | -15 114 |
| Total des actifs circulants | 99 256 | 108 975 | -9 719 |
| Charges à répartir | 1 902 | 312 | 1 590 |
| TOTAL ACTIF | 337 022 | 258 125 | 78 898 |

| PASSIF (en K€) | Au 31/12/15 | Au 31/12/14 | Variation |
|--|----------------|----------------|---------------|
| Capital social | 100 037 | 100 037 | 0 |
| Réserve légale | 10 004 | 10 004 | 0 |
| Autres réserves | 73 310 | 68 300 | 5 010 |
| Résultat de la période | 7 931 | 7 412 | 520 |
| Total des capitaux propres | 191 282 | 185 752 | 5 530 |
| Intérêts minoritaires | -10 | -9 | -1 |
| Provisions pour risques et charges | 1 890 | 1 890 | 0 |
| Emprunts et dettes financières | 109 192 | 66 966 | 42 226 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 30 213 | 599 | 29 614 |
| Dettes fiscales et sociales | 2 954 | 1 479 | 1 475 |
| Autres dettes et produits constatés d'avance | 1 502 | 1 448 | 54 |
| Total des dettes | 143 860 | 70 492 | 73 369 |
| TOTAL PASSIF | 337 022 | 258 125 | 78 897 |

Les résultats consolidés 2015

> Compte de résultat

- **Le résultat d'exploitation 2015** du groupe s'établit à 13,4 M€.

- **Le chiffre d'affaires** s'établit à 26,9 M€ à raison de 18,6 M€ de produits de cession, 6,5 M€ de produits de gestion locative et 1,8 M€ de redevances d'électricité. Il est en augmentation de 10,8 M€ par rapport à 2014.

En 2015, la production immobilisée de 2,8 M€ correspond aux coûts supportés par la SOVAFIM au titre de la restructuration de l'opération Fontenoy-Ségur qui sont incorporés aux coûts de l'opération.

- **Les charges d'exploitation, hors amortissements ou dépréciations**, s'établissent à 18,3 M€, en augmentation de 10,3 M€ par rapport à 2015. Elles se décomposent en :

- 10,5 M€ de variation de stocks, correspondant aux coûts d'achat des biens cédés en 2015 ;
- 4,1 M€ d'achats et charges externes, qui correspondent aux coûts des emprunts contractés par SOVAPAR4 et AIREFSOL ENERGIES 4 (2,1 M€), aux coûts de valorisation et de gestion des biens (1,1 M€), aux coûts de fonctionnement hors charges de personnel (0,8 M€) et aux coûts d'études (0,2 M€) ;
- 1,2 M€ de charges de personnel, l'effectif moyen s'établissant en 2015 à 8,9 salariés contre 9,8 en 2014 ;
- 2,4 M€ d'impôts et taxes correspondant pour l'essentiel aux taxes locales afférentes aux biens. Le montant total des taxes foncières et sur les bureaux des ensembles immobiliers Fontenoy-Ségur et Bosquet s'établit respectivement à 1,5 M€ et 0,3 M€.

Ces charges d'exploitation sont refacturées à l'Etat à hauteur de 1,2 M€ : 0,3 M€ des taxes locales relatives à l'immeuble Bosquet, 0,1 M€ d'assurances et 0,8 M€ de taxe foncière relatives à l'ensemble immobilier Fontenoy-Ségur.

- **L'excédent brut d'exploitation (EBE)** s'élève ainsi à 14,4 M€.

- **Le résultat net consolidé avant impôts 2015 du groupe SOVAFIM** qui s'élève à 12,7 M€, correspond à :

- un EBE de 14,4 M€ (cf. supra) ;
- des reprises sur dépréciations de 1,5 M€ résultant des reprises sur dépréciation constituées sur la prison de Nantes (0,95 M€) et sur la créance RFF relative à la cantine SNCF du parking de l'Europe (0,7 M€) ;
- des dotations aux amortissements de 2,5 M€, relatives à l'immeuble Bosquet (1,4 M€), aux installations photovoltaïques mises en service (1 M€) ainsi qu'aux coûts de mise en place de l'emprunt contracté par SOVAPAR4 (0,1 M€) ;
- un résultat financier négatif de 0,9 M€ correspondant :
 - à la rémunération (i) du placement de la trésorerie (2,6 M€), et (ii) de prêts intragroupes consentis par SOVAPAR1 aux sociétés solaires (0,4 M€) ;
 - diminuée des charges d'intérêts supportées (i) au titre de l'emprunt contracté par la SOVAFIM en juin 2010 (2,2 M€), et (ii) de la quote-part des charges d'intérêts supportées au titre de l'emprunt contracté par SOVASUN en décembre 2012 (0,3 M€) ;
 - diminuée du coût de dénouement de la « swaption » (1,3 M€) qui avait été contractée en août 2014 afin de se couvrir contre le risque d'une hausse des taux d'intérêt dans la perspective du financement à long terme de l'opération Fontenoy-Ségur. La doctrine comptable ne permettant pas d'étaler cette charge sur la durée de l'emprunt contracté, la perte est intégralement supportée sur l'exercice 2015.
- un bénéfice exceptionnel de 0,2 M€, correspondant principalement :
 - au produit de cession d'un bâtiment militaire sur le site de Sourduin par SOVAPAR1 (0,55 M€) ;
 - minoré par un complément de prix de 0,4 M€ dû à l'Etat conformément à l'accord conventionnel signé entre l'Etat et SOVAPAR1 le 1^{er} février 2011.

Après déduction de l'impôt sur les sociétés (4,7 M€), le résultat net de l'exercice 2015 ressort à 7,9 M€.

Rapport d'audit contractuel sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2015

> Bilan

- **L'actif du bilan** s'établit à 337 M€ : 0,8 M€ d'écarts d'acquisition, 235,1 M€ d'actifs immobilisés, 99,2 M€ d'actifs circulants et 1,9 M€ de frais d'émission d'emprunt à étaler. Il est en augmentation de 78,9 M€ par rapport à la fin 2014, à raison :

- d'une augmentation de l'actif immobilisé de 91,9 M€, correspondant d'une part aux investissements en cours sur l'ensemble immobilier Fontenoy-Ségur (89,3 M€) et d'autre part à la quote-part des coûts de construction des installations photovoltaïques (2,6 M€), diminuée de la quote-part des prêts intragroupe consentis par SOVAPAR1 aux sociétés solaires (-3,6 M€) résultant du refinancement bancaire de la société AIREFSOL ENERGIES 4 ;

- d'une diminution du stock de 9,1 M€ résultant des cessions réalisées au cours de l'exercice ;

- d'une augmentation des créances clients de 3,3 M€ résultant des cessions de Triel et Roquebrune Cap Martin réalisées par la SOVAFIM en décembre dont le règlement est intervenu en janvier 2016 ;

- d'une augmentation des autres créances de 11,1 M€ correspondant essentiellement à des créances de TVA de SOVAPAR4 ;

- d'une diminution de la trésorerie de 15,1 M€.

- **Le passif du bilan** est composé de 191,3 M€ de capitaux propres, de 143,9 M€ de dettes et de 1,9 M€ de provisions pour risques et charges.

La variation du passif s'explique principalement :

- par l'augmentation des capitaux propres de 5,5 M€ correspondant au montant du bénéfice réalisé par le groupe sur l'exercice (7,9 M€), minoré du dividende versé en 2015 (2,4 M€) ;

- par l'augmentation des dettes de 73,4 M€ correspondant à une augmentation des dettes auprès d'établissements de crédit (42,2 M€) consécutive aux emprunts contractés par SOVAPAR4 (40,3 M€) et AIREFSOL ENERGIES (4,2 M€) et à une augmentation des dettes fournisseurs de 29,6 M€ résultant essentiellement d'une échéance du CPIEM de l'opération Fontenoy-Ségur reçue en fin d'année.

À l'Actionnaire Unique,

En exécution de la mission que vous nous avez confiée, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur le contrôle des comptes consolidés de la SOVAFIM, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été arrêtés par vos administrateurs. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

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 consolidés 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 consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes consolidés. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

À notre avis, les comptes consolidés présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, et au regard des règles et principes comptables français, le patrimoine et la situation financière de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation au 31 décembre 2015.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 13 avril 2016.

COREVISE

Hélène
KERMORGANT
Associée

PRICEWATERHOUSE-
COOPERS AUDIT

Florence
PESTIE
Associée

SOVAFIM



“ACQUÉRIR, TRANSFORMER, CÉDER”

www.sovafim.fr

27, rue de la Ville l'Evêque - 75008 Paris

