

FONCIERE VINDI

Société anonyme au capital social de 2.174.944,09 euros
Siège social : 3 avenue Hoche - 75008 Paris
R.C.S. Paris 438.400.723

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES DU 29 JUIN 2016

Mesdames, Messieurs,

Le conseil d'administration de la société FONCIERE VINDI (ci-après la « *Société* ») vous a réunis en assemblée générale ordinaire pour vous vous rendre compte de l'activité de Société, les résultats de la gestion de la Société, de celle de ses filiales au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 et soumettre à votre approbation les comptes sociaux dudit exercice.

Lors de l'assemblée générale, vous entendrez la lecture des rapports du Commissaire aux comptes.

Les rapports du Commissaire aux comptes, le rapport de gestion, les comptes annuels et tous autres documents s'y rapportant ont été mis à votre disposition au siège social dans les conditions et délais prévus par la loi, afin que vous puissiez en prendre connaissance.

Ainsi, conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire afin de vous soumettre les résolutions suivantes :

Ordre du jour :

1. Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2015
2. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2015
3. Approbation des conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce
4. Approbation des conventions visées par l'article L. 225-42 du Code de commerce
5. Fixation du montant des jetons de présence
6. Nomination de M. Jean-Claude LESAGE en qualité de nouvel administrateur
7. Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Il vous sera ensuite donné lecture des rapports du commissaire aux comptes.

SECTION 1 : RAPPORT DE GESTION

I. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE FONCIERE VINDI ET DE SES FILIALES AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2015

1.1 RENSEIGNEMENTS GENERAUX

La société FONCIERE VINDI est une société anonyme au capital social de 2.174.944,09 euros divisé en 19.772.219 actions de 0,11 € de valeur nominale.

Le capital social émis de la société FONCIERE VINDI a été intégralement libéré.

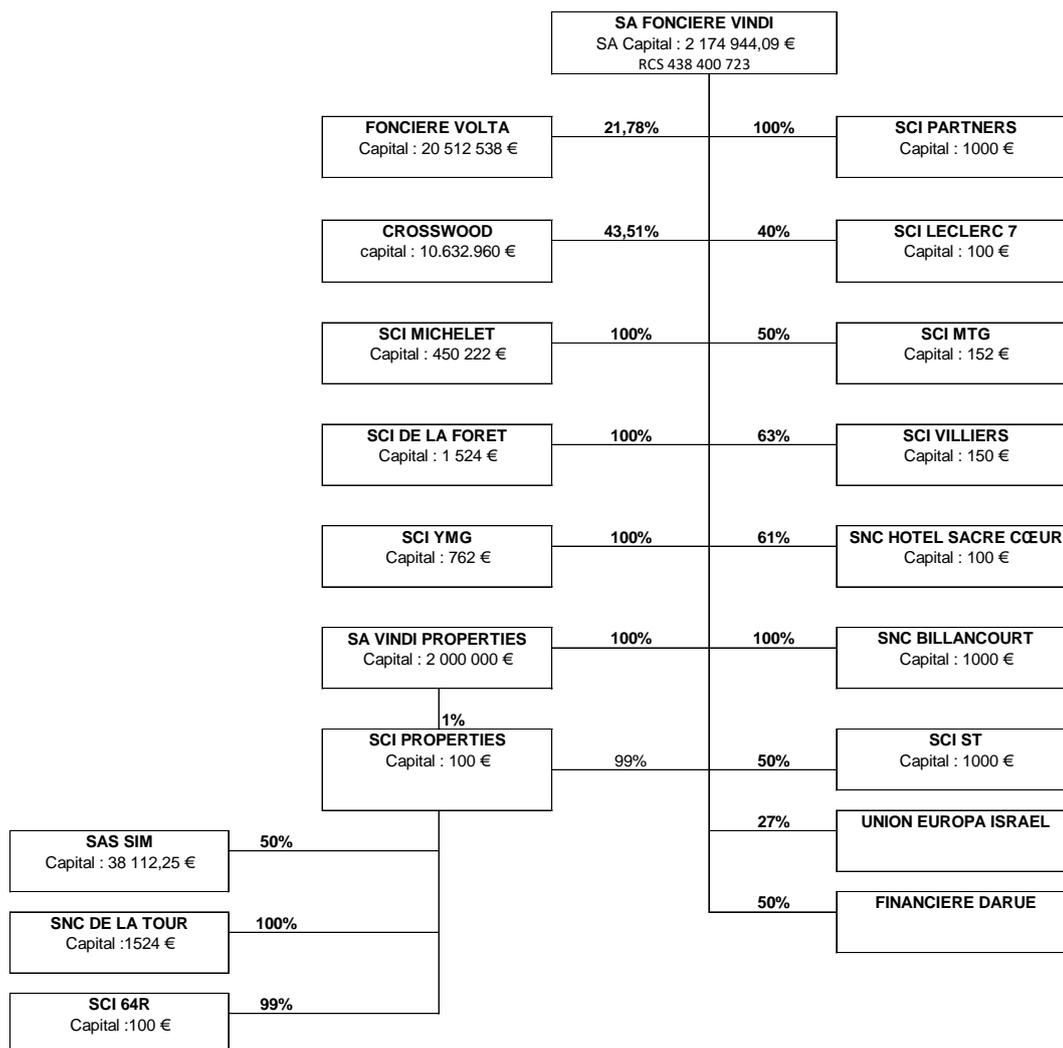
La société FONCIERE VINDI a pour objet social en France et dans tous pays :

- la propriété et la gestion de tous les biens mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute participation dans tous les sociétés et de tout autre bien meuble et immeuble, à quelque endroit qu'ils se trouvent ;
- l'acquisition, la prise à bail, la location vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover de tout autre bien immeuble et de tous biens meubles ;
- la construction sur les terrains dont la Société est ou pourrait devenir propriétaire ou locataire d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte, ;
- l'achat en vue de la revente de tous biens et droits immobiliers ;
- et d'une façon générale, toute opération commerciale, industrielle, mobilière ou financière se rapportant directement ou indirectement ou pouvant être utile à cet objet ou susceptible d'en faciliter la réalisation.

Fondée en 2001, la société FONCIERE VINDI a une activité immobilière, la Société s'est développée en procédant à des prises de participations dans des sociétés immobilières notamment cotées (CROSSWOOD, FONCIERE VOLTA et SCBSM).

L'inscription de la totalité des actions formant le capital de la société FONCIERE VINDI et la première cession d'actions de ladite Société sur le Marché Libre ont été réalisées le 7 novembre 2013, sous la forme d'une cotation directe.

La société FONCIERE VINDI a réalisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 un chiffre d'affaires de 92.378 € pour un résultat net de (1.532.857) €, comme il sera plus amplement exposé ci-après à l'article 1.3.



1.2 SITUATION ET ACTIVITES DE LA SOCIETE, DE SES FILIALES ET DES SOCIETES CONTROLEES

1.2.1 Activité et analyse de la Société

Participations dans sociétés Immobilières

La Société a une activité essentiellement de prises de participation dans des sociétés immobilières. Au 31 décembre 2015, ses participations immobilières (hors créances) sont évaluées à la somme totale de 20.659.314 € € contre 16.549.721 € au cours du précédent exercice, soit une augmentation de 40,66%.

Locations Immobilières

Notre Société exerce également une activité de location de biens immobiliers en ILE DE FRANCE :

- Maisons SAVINS (77)
- Appartement BOULOGNE BILLANCOURT
- 3 appartements VILLIERS SUR MARNE (94)

Promotion Immobilière

Notre Société détient un local commercial situé à BIARRITZ. Dans le cadre de la cession de ce bien, une promesse de cession a été conclue pour un montant de 155.000 €.

Au 31 décembre 2015, ses immobilisations corporelles ont été évaluées à la somme totale de 1.143.338 € contre 1.205.618 € au cours du précédent exercice.

1.2.2 Activité et évolution des affaires des filiales, sociétés contrôlées et des sociétés cotées dans la société FONCIERE VINDI a une participation

Sociétés civiles du Groupe FONCIERE VINDI

La majeure partie des filiales de la SA FONCIERE VINDI sont des sociétés civiles immobilières. Ces filiales n'ont aucune autre activité à l'exception de la détention et la location de leur patrimoine immobilier. L'ensemble des fonctions de gestion et de direction sont assurée par la société FONCIERE VINDI ou ses mandataires sociaux.

Il convient toutefois de préciser que certaines filiales sont actuellement sans actif :

- SCI VILLIERS
- SNC HOTEL SACRE CŒUR
- SNC BILLANCOURT
- SCI PARTNERS

CROSSWOOD (société non contrôlée par FONCIERE VINDI)

Le patrimoine de CROSSWOOD se répartit entre un portefeuille immobilier composé de commerces et de bureaux et une participation de plus de 30% au capital d'une foncière cotée en Bourse (SCBSM).

L'année 2015 a été marquée par l'achèvement de l'important programme de promotion de CHAMPIGNYSUR-MARNE (94) avec :

- la résidence étudiante livrée le 17 juillet 2015 ;
- l'immeuble de logements sociaux livré le 2 septembre 2015 ;
- la résidence « *Villa Prairial* » dont les premiers appartements ont été livrés aux acquéreurs à partir du 28 décembre 2015.

Le Groupe CROSSWOOD a également signé un bail à construction avec l'enseigne américaine de restauration rapide KFC pour l'édification d'un restaurant-drive à MONTIVILLIERS. Celui-ci a ouvert ses portes au public en février 2016 et contribuera à l'augmentation des revenus récurrents. Au 31 décembre 2015, le patrimoine immobilier brut de CROSSWOOD (hors participation dans SCBSM) s'élève à 21,1 M€ (17,5 M€ au 31 décembre 2014) et est composé de 12,7 M€ d'immeubles de placement (+600 k€ par rapport au 31 décembre 2014 du fait de la variation de juste valeur) et 8,4 M€ d'actifs en promotion.

La société CROSSWOOD est cotée sur le compartiment C de NYSE Euronext à Paris sous les références ISIN FR0000050395 et mnémonique CROS.

FONCIERE VOLTA (société non contrôlée par FONCIERE VINDI)

La société FONCIERE VOLTA est une société immobilière cotée sur Euronext à Paris qui développe une activité de foncière et une activité de promotion immobilière.

A la suite d'une année 2014 ayant été marquée par une focalisation des moyens de la société en faveur du développement de l'activité de SODRIM, la FONCIERE VOLTA a réorganisé sa structure afin de se recentrer sur son activité de développement en propre. C'est à ce titre que la Foncière a cédé sa participation dans SODRIM au deuxième trimestre 2015.

Le groupe poursuit sa stratégie d'optimisation de la gestion de son patrimoine tout en poursuivant les perspectives de cession des actifs non stratégiques. A noter en particulier l'ouverture au premier semestre 2015 du nouvel hôtel B&B à LIEUSAIN'T (SEINE-ET-MARNE).

Les revenus locatifs sur l'exercice 2015 s'élèvent à 8 076 k€, contre 7 823 k€ en 2014.

En termes de développement, l'immeuble 69 rue Riquet a été libéré de ses occupants en 2014, et le permis de construire visant la transformation de cet immeuble en hôtel 3* de 71 chambres a été obtenu en avril 2015, et est désormais purgé de tout recours. Les prochaines étapes concerneront le démarrage des travaux de curage et désamiantage permettant d'affiner les hypothèses prises en phase conception, et la conclusion d'un bail avec une société d'exploitation.

Les études concernant le développement de la réserve foncière à SAINT OUEN se sont poursuivies. Le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une modification dont un des sujets concernait directement les orientations que la ville souhaitait donner au projet.

La filiale israélienne UEI a obtenu le permis de construire concernant le projet Wallemberg Towers. Les travaux ont débuté en août 2015 pour une durée prévisionnelle de 30 mois.

1.3 PRESENTATION DES COMPTES SOCIAUX – RESULTATS DE LA SOCIETE ET DE SES FILIALES ET SOCIETES CONTROLEES

1.3.1 Présentation des comptes sociaux de la Société

Résultat d'exploitation

Le chiffre d'affaires de la Société a été de 92.378 € au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 contre 84.562 € au cours du précédent exercice, soit une augmentation de 9,24%.

Le chiffre d'affaires correspond pour l'essentiel aux revenus obtenus des obligations souscrites par la société FONCIERE VINDI et à plus faible proportion de ses revenus locatifs.

Les charges d'exploitation de la Société ont été de 479.010 € au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 contre 602.541 € au cours du précédent exercice, soit une diminution de 20,49%.

La société a ainsi présenté un résultat d'exploitation au 31 décembre 2015 de (379.117) € contre (517.979) € au cours du précédent exercice, soit une variation de 26,81%.

Résultat financier

Le résultat financier de de la Société a été de (1.250.136) € au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 contre (785.328) € au cours du précédent exercice, soit une variation de (29,18)%.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de de 96.386 € au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 contre (41.255) € au cours du précédent exercice, soit une variation de 333,63%.

Ce résultat exceptionnel résulte pour l'essentiel des charges (164.649 €) et produits (257.832 €) de cessions immobilières financières intervenues au cours de l'exercice.

Résultat de l'exercice

En définitive, notre Société a présenté une perte d'un montant de (1.532.857) € contre (1.345.713) € au cours du précédent exercice, soit une variation de (13,90)%.

Bilan

Le total du bilan de la Société est de 39.355.537 € au 31 décembre 2015 contre 40.700.070 € au cours du précédent exercice.

1.3.2 Présentation des comptes sociaux des filiales et participation de la Société

Le tableau des résultats des filiales et participations est présenté ci-dessous.

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
DE LA FORET	1 524	-859 995	100	7 510	0	927 752		31 200	-67 233	
VINDI PROPERTIES	2 000 000	-1 533 240	100	1 000	1 000				-290 478	
SCI PROPERTIES	100	-121 663	99	99	99	450 348		28 246	-94 244	
MICHELET	450 222	915 030	100	450	450			92 083	276 948	
BILLANCOURT	1 000	1 249 064	100	1 000	1 000			0	27 077	
VILLIERS	150	-12 288	63	94	94	16 810		0	-337	
FIN DARU	40 000	-328	35	14 000	14 000					
SCI LECLERC 7	100	3 218	50	50	50			59 564	22 337	
SNC FP	100	-280	61	61	61			0	-75	
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
YMG	762	-196 474	100	381	381	314 108		8 517	-39 193	
MTG	152	110 426	50	76	76			29 610	2 542	
ST	1 000	-1 041	50	500	500	500 000		0	0	
PARTNERS	1 000	193 583	100	351	351			0	4 202	
FONCIERE VOLTA	20 512 538	721 216	13.81	12 654 990	2 876 400	0		1 134 130	-2 039 725	
CROSSWOOD	10 633 000		43.3	12 740 402	15 219 961					
UEI (EN SHKELS NIS)	10 000	-978 280	27	209 872	209 872	2 515 753		274 995	4 003 566	
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>- Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

1.3.3 Analyse de l'évolution des résultats et de la situation financière

L'exercice clos le 31 décembre 2015, comme l'exercice précédent, était une année de transition pour la société FONCIERE VINDI qui a recherché à conforter sa situation financière en recherchant à réduire principalement son niveau d'endettement auprès des établissements bancaires notamment par la cession de biens immobiliers dont les baux venaient à terme et de certaines de ses participations (SCBSM et 2YM).

Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	31/12/2014	31/12/2015
à 1 an maximum ¹	2 150 952 €	1 008 521 €
A plus d'1 an à l'origine ²	1 486 335 €	1 374 518 €

L'exercice a également été marqué par le renforcement des participations de la Société dans la société FONCIERE VOLTA (de 14,8% à 21,78%) et la SCI YMG (de 50 % à 100 %).

Évolution prévisible et perspectives d'avenir

La Société va poursuivre la gestion de son portefeuille de participations, notamment dans les foncières cotées.

Elle devrait également reprendre le développement de son activité immobilière et notamment de promotion immobilière *via* l'acquisition indirecte de biens immobiliers.

Nos perspectives sont encourageantes.

Emprunt

Les Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ressortent au 31 décembre 2015 à la somme de 2.383.039 € contre 3.637.287 €.

Les emprunts et dettes financières divers ressortent au 31 décembre 2015 à la somme de 9.109.649 € contre 8.320.302 € au cours du précédent exercice.

Instruments financiers

En juin 2014, notre Société a mis en place un emprunt obligataire remboursable coté afin de se donner les moyens supplémentaires de son développement.

Cet emprunt d'un montant d'un million sept cent mille euros (1.700.000 €) correspond à l'émission de cent soixante-dix mille (170.000) obligations remboursables a été émis au prix unitaire de dix euros (10 €) chacune.

Chaque obligation est remboursable en numéraire à raison de dix euros (10 €) pour une (1) obligation.

La souscription des cent soixante-dix mille (170.000) obligations était réservée à la société MARATHON INVESTMENTS ltd (devenue YBOX EAL ESTATE), au capital de 85.000.000

¹ Découverts et concours bancaires

² Emprunts

Shekels, dont le siège social est situé 105 Allenby street - TEL AVIV- ISRAEL immatriculée sous le numéro unique 520.038.688.

Principaux risques encourus par la Société et ses filiales

Compte tenu de l'activité de la SA FONCIERE VINDI, les principaux risques dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable pour la Société, sa situation financière, son résultat sont les suivants :

Risques liés à l'environnement économique

L'évolution de l'économie et notamment du marché immobilier est susceptible d'affecter le niveau d'activité de la société.

Le marché de l'investissement immobilier est un marché concurrentiel où interviennent de nombreux acteurs : investisseurs privés, foncières tant françaises qu'européennes à la surface financière et au patrimoine plus ou moins importants, investisseurs institutionnels (banques, assurances), fonds d'investissement français et étrangers et organismes de placement collectif immobilier.

Risque action CROSSWOOD ET FONCIERE VOLTA et taux d'intérêt

L'évolution des cours de bourse est susceptible d'affecter les résultats de la Société.

La valeur des actifs immobiliers des sociétés CROSSWOOD et FONCIERE VOLTA est naturellement influencée par le niveau des taux d'intérêt. En effet, les valeurs d'expertise de ces actifs dépendent notamment du niveau des taux d'intérêts. Ainsi une hausse significative de ces taux est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des actifs détenus par Foncière VOLTA ainsi qu'une augmentation du coût de financement des investissements futurs.

Risque de change

Le groupe est exposé à un risque de change de par sa participation dans la société UEI dont l'activité est libellée en Shekel. Le groupe a décidé de ne pas se couvrir contre le risque de change et n'effectue pas de suivi spécifique.

Risque liés à la réglementation applicable

Dans le cadre de son activité, la société est tenue de respecter de nombreuses réglementations, notamment en matière d'urbanisme, de construction, d'environnement et de baux commerciaux. Toute modification significative de cette réglementation serait susceptible d'avoir un impact sur ses résultats ou ses perspectives de développement

1.3.4 Activités en matière de recherche et développement

La Société et ses filiales n'ont eu au cours des 12 derniers mois aucune activité de recherche et de développement.

1.3.5 Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients

ETAT DES DETTES ET CREANCES FONCIERE VINDI AU 31/12/2014

	- 1 ANS	+ 1ANS	+ 2 ANS	+ 3 ANS	+ 4 ANS	+ 5 ANS
FOURNISSEURS						
ALAMO				0	13294	
ARENDT			-	3379		
ART RENOV	-	3 233,00				
AQUISOLS		-	3 288,00			
CATALA			-	8490		
DISFEB		-	15 661,00			
DELOITTE	18 738,00	-	-			
EURONEXT	4 950,00					
FARACHE	6 000,00					
J HOCHÉ	29 479,00	39 770,00	55 165,00	39811	20829	0
JPV EXPERTISE	3 720,00					
LCM		52 824,00				
MAT PLATRERIE		-	11 956,00			
METALKI		-	2 941,00			
OBLO				0	2499	
SANILEC	-	3 643,00				
SCBSM	-	14 980,62				
SOCIETE GENERALE	9 514,00					
VERHAEGUE	3 353,00			1230		
TOTAL FOURNISSEURS	75 754,00	114 450,62	89 011,00	52 910,00	36 622,00	-

ETAT DES DETTES ET CREANCES FONCIERE VINDI AU 31/12/2015

	- 1 ANS	+ 1ANS	+ 2 ANS	+ 3 ANS	+ 4 ANS	+ 5 ANS
FOURNISSEURS						
AXA	1539					
ALAMO				0	0	13294
ARENDT	1 099,00		-	0	3379	
ART RENOV	-	-	3 233,00			
AQUISOLS		-	-	3288		
CATALA			-	0	8490	
DISFEB		-	-	15661		
DELOITTE	11 368,00	-	-			
J HOCHÉ	35 889,00	29 479,00	39 770,00	55165	39811	20829
KARILA	29 138,00					
LCM			52 824,00			
MAT PLATRERIE		-	-	11956		
METALKI		-	-	2941		
OBLO				0		2499
SANILEC	-	-	3 643,00			
TOTAL FOURNISSEURS	79 033,00	29 479,00	99 470,00	89 011,00	51 680,00	36 622,00

1.3.6 Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

1.3.6.1 Dans le cadre d'un contentieux relatif aux désordres intervenus lors des travaux réalisés sur le bien immobilier situé à BIARRITZ, l'expert désigné par le Tribunal de Grande Instance de BAYONNE, pour déterminer notamment l'origine des désordres qui ont pu être identifiés lors des travaux, a rendu son pré-rapport le 2 mars 2016 laissant envisager la responsabilité prépondérante de la maîtrise d'œuvre et de l'assistant à la maîtrise d'ouvrage. Si cette solution est confirmée par le rapport définitif et le Tribunal de Grande Instance de BAYONNE, la cession du bien immobilier pourrait être facilitée.

1.3.6.2 En juin 2014, la Société a mis en place un emprunt obligataire remboursable d'un montant d'un million sept cent mille euros. La souscription était réservée à la société MARATHON INVESTMENTS ltd (devenue YBOX EAL ESTATE). Aux termes de cet emprunt, il était prévu que les obligations devaient être amorties au 30 juin 2016.

Aux termes d'un avenant en date du 30 mars 2016, il a été décidé de prolonger la durée de l'emprunt jusqu'au 30 juin 2018.

1.3.6.3 Par contrat en date du 30 mai 2010, la société FOCH PARTNERS a souscrit à 20.000 obligations non convertibles émises par la Société d'un montant nominal total de 2.000.000 €. Cet emprunt devait initialement être amorti au plus tard le 30 mai 2015. La société FONCIERE VINDI souhaitant disposer d'un délai supplémentaire pour procéder au remboursement et la société FOCH PARTNERS ne s'y étant pas opposée, les parties se sont rapprochées et étudient encore à ce jour les modalités de cette prolongation.

II. MENTION DES DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES

Conformément aux dispositions des articles 223 *quater* et 223 *quinquies* du CGI, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge une somme de 8.857 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement. L'impôt supporté en raison desdites dépenses et charges s'élève à 2.952 €.

III. FILIALES ET PARTICIPATIONS ET SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES

Nous avons déjà exposé *supra*, dans le cadre de la présentation de l'activité de la Société au cours de l'exercice, les filiales et les sociétés qu'elle contrôle.

Le tableau des filiales et participations est annexé au bilan. Concernant les filiales et participations nous vous apportons les informations complémentaires suivantes.

3.1 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Au 31 décembre 2015, la SA FONCIERE VINDI détient les filiales et participations suivantes :

SA FONCIERE VINDI	% de détention
SA FONCIERE VOLTA	21,78%
SA CROSSWOOD	43,51%
SA VINDI PROPERTIES	100,00%

SCI PROPERTIES	99,00%
SCI MICHELET	100,00%
SCI DE LA FORET	100,00%
SCI VILLIERS	63,00%
SCI ST	50,00%
SCI YMG	100,00%
SCI MTG	50,00%
SCI LECLERC 7	40,00%
UNION EUROPA ISRAEL	27%
SNC BILLANCOURT	100,00%
FINANCIERE DARUE	50,00%
SNC HOTEL SACRE COEUR	61,00%
SCI PARTNERS	100,00%

3.2 PRISES DE PARTICIPATIONS

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société a pris les participations suivantes :

La participation de notre Société au capital de la SCI YMG est passée de 50 % à 100 %.

La participation de notre Société au capital de la société FONCIERE VOLTA est passée de 14,8% à 21,78%.

A ce titre, la société anonyme FONCIERE VINDI a déclaré avoir franchi en hausse, le 17 avril 2015, les seuils de 10% des droits de vote et 15% et 20% du capital de la société FONCIERE VOLTA, et détenir 2.234.293 actions Foncière Volta, soit 21,78% du capital et 14,61% des droits de vote. Ce franchissement de seuil résulte d'un remboursement en actions Foncière Volta nouvelles d'obligations remboursables en actions nouvelles ou échangeables (ORANE). La société FONCIERE VINDI a précisé détenir 898.976 ORANE donnant accès à autant d'actions Foncière Volta (soit une parité de 1 action pour 1 ORANE), remboursables à tout moment jusqu'au 20 juillet 2020 inclus.

3.3 CESSIONS DE PARTICIPATIONS

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société a cédé les participations suivantes :

- sa participation de 0,75% du capital de la société SCBSM (222.728 actions) ;
- sa participation de 50% du capital de la société 2YM

3.4 SOCIETES CONTROLEES

Nous vous précisons que la Société contrôle actuellement les sociétés suivantes :

Sociétés	détention directe	détention indirecte
SCI MICHELET	100%	
SCI LA FORET	100%	
SCI YMG	100%	
SCI VILLIERS	63%	
SNC FP	75%	
SA VINDI PROPERTIES	100%	

SNC BILLANCOURT	100%	
SCI PROPERTIES	99%	
SCI PARTNERS	100%	
SCI MICHELET	100%	
SCN DE LA TOUR		99% détenu par SCI PROPERTIES
SCI 64R		99% détenu par SCI PROPERTIES

Aucune de ces sociétés ne détient de participation dans la Société.

IV. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL ET À L'ACTIONNARIAT DES SALARIÉS

4.1 REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL ET DES DROITS DE VOTE

Au 31 décembre 2015, la répartition du capital et des droits de vote s'établit de la façon suivante :

Situation au 31/12/2015	Nombre d'actions	% capital	Nombre droit de vote	% droits de vote
Total Nominatif	2 021 777	10,23 %	2 021 777	10,23 %
Public	17 750 442	89,77 %	17 750 442	89,77 %
TOTAL	19 772 219	100,00%	19 772 219	100,00%

Aucun actionnaire nominatif de la Société ne détient au 31 décembre 2015 au moins 5% du capital social de la Société.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 Madame Evelyne VATURI et la société SCBSM ont cédé leurs actions de la société FONCIERE VINDI.

Les actions de Monsieur Yaacov GORSO et de la société FOCH PARTNERS ne détiennent plus d'actions au nominatif.

4.2 TABLEAU DES DELEGATIONS DE POUVOIRS DONNEES AU CONSEIL A L'OCCASION D'AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Conformément à l'article L. 225-100, alinéa 7, du Code de commerce, vous trouverez ci-dessous un tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale mixte du 30 juin 2014 au conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de commerce.

Objet	Date AG	Durée	Plafond	Base légale	Utilisation faite au cours de l'exercice
Délégation de compétence à donner au conseil d'administration à l'effet de décider l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AGM 30/06/2014 6 ^{ème} résolution	26 mois	10 000 000 € Montant nominal de créance : 10 000 000 €	L. 225-129 et suivants et L. 228-91 et suivants du Code de commerce	
Délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par émission sans droit préférentiel de souscription d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, par offre au public	AGM 30/06/2014 7 ^{ème} résolution	26 mois	10 000 000 € Montant nominal de créance : 10 000 000 €	L. 225-129 et suivants du Code de commerce	
Délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par émission sans droit préférentiel de souscription d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, par placement privé visé à l'article L. 411-2, II du Code monétaire et financier	AGM 30/06/2014 8 ^{ème} résolution	26 mois	20% du capital social au jour de la décision du conseil d'administration et en tout état de cause 10.000.000 €	L. 225-129 et suivants du Code de commerce et L. 411-2, II du Code monétaire et financier	

Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou des valeurs mobilières diverses avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une catégorie de personnes conformément aux dispositions de l'article L. 225-138 du Code de Commerce	AGM 30/06/2014 9 ^{ème} résolution	18 mois	10 000 000 €	L. 225-129-2 et L. 225-138 du Code de Commerce
Délégation de compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	AGM 30/06/2014 10 ^{ème} résolution	26 mois	10 000 000 €	L. 225-129 et suivants du Code de commerce
Possibilité d'augmenter le nombre de titres émis dans la limite de 15%	AGM 30/06/2014 11 ^{ème} résolution	26 mois	10 000 000 €	L. 225-135-1 du Code de commerce
Délégation de compétence au conseil d'administration pour procéder, dans le cadre des dispositions de l'article L.225-129-6 du Code de commerce, à une augmentation du capital social dans les conditions prévues à l'article L.3332-19 du Code du travail	AGM 30/06/2014 13 ^{ème} résolution	26 mois	1 000 000 €	L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-19 du Code du travail
Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions	AGM 30/06/2014 14 ^{ème} résolution	38 mois	10 % du capital social de la société	L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce

4.3 PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous précisons qu'à la clôture de l'exercice, les salariés de la Société FONCIERE VINDI et ceux des sociétés liées à votre Société, au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, dans le cadre d'une gestion collective, ne dispose d'aucune participation dans la Société.

Aux termes de l'assemblée générale mixte du 30 juin 2014, il a été proposé de déléguer la compétence au conseil d'administration pour procéder, dans le cadre des dispositions de l'article L.225-129-6 du Code de commerce, à une augmentation du capital social dans les conditions prévues à l'article L.3332-19 du Code du travail. Cette résolution a été rejetée par l'assemblée générale de la Société.

4.4 OPERATIONS EFFECTUEES PAR LA SOCIETE SUR SES PROPRES ACTIONS

Sur la base des autorisations consenties par l'assemblée générale du 30 juin 2014, dans sa quatorzième résolution, le conseil d'administration de la Société a mis en œuvre au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, ces programmes de rachat d'actions

Le tableau ci-dessous présente les principales modalités des opérations d'achat et de vente effectuées par la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 :

Nbre d'actions achetées sur l'exercice	873.716
Cours moyen des achats	0,36 €
Nbre d'actions vendues sur l'exercice	0
Cours moyen des ventes	0

	Nbre d'actions	%
Actions détenues au 31/12/2015	873.716	4,42%

Les 873.716 actions détenues par la Société au 31 décembre 2015 ont été affectées aux objectifs suivants :

- à hauteur de 873.716 actions, à l'achat et à la conservation des actions de la Société pour le cas échéant les faire participer aux salariés et dirigeants de la Société.

Nous vous indiquons par ailleurs qu'il n'y a eu à ce jour aucune réaffectation de ces actions à une autre finalité.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 873.716 actions représentant 4,42 % du capital social.

V. PROJET D'AFFECTION ET DE RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Nous vous proposons d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2015 d'un montant de (1.532.857) € au poste report à nouveau qui passerait d'un solde de 10.817.242 € à un solde de 9.284.385 €.

VI. DECLARATION DE L'ARTICLE 243 BIS DU CGI AU TITRE DE DIVIDENDES

Conformément à l'article 243 bis du CGI, il est précisé qu'aucun dividende n'a été versé au titre des trois derniers exercices sociaux.

VII. TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-102, alinéa 2, du Code de commerce est joint au présent rapport le tableau faisant apparaître les résultats de notre Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

VIII. EVOLUTION DU TITRES FONCIERE VINDI



IX. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

9.1 CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L. 225-38 DU CODE DE COMMERCE

Aucune convention visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

9.2 CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L. 225-42 DU CODE DE COMMERCE

En application de l'article L. 225-42 du Code de commerce, il convient de soumettre à la ratification de l'assemblée sur rapport du commissaire aux comptes les conventions suivantes pour lesquelles, il a été omis de solliciter l'autorisation du conseil et l'approbation préalable de l'assemblée.

9.2.1 Emission d'un emprunt obligataire remboursable

Contractants : FONCIERE VOLTA

Administrateurs concernés : Madame Sandrine CHOUKROUN (représentant permanent de FONCIERE VINDI au conseil d'administration de FONCIERE VOLTA et PDG de FONCIERE VINDI) et Madame Nicole GUEDJ (administrateur des sociétés FONCIERE VOLTA et FONCIERE VINDI)

Nature et Objet : Le conseil d'administration de FONCIERE VOLTA a décidé l'émission de 112 obligations remboursables émises au prix unitaire de 50.000 € chacune, soit un montant total maximum de 5.600.000 €. Chaque obligation est remboursable en numéraire à raison de 58.750 € pour une obligation.

La souscription a été réservée à la société FONCIERE VINDI, SAS au capital de 1.540.000 €, dont le siège social est situé 3 avenue Hoche – 75008 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le n°438.400.723

Modalités : Les obligations sont assorties d'un taux d'intérêt annuel égale à Euribor + 4% l'an jusqu'au 13 juin 2017 payable trimestriellement.

Les obligations seront amorties en totalité le 13 juin 2017, date d'échéance de l'emprunt obligataire, par remboursement du montant nominal des obligations en numéraire, à raison de 58.750 € pour une obligation et paiement des intérêts échus.

Dans le cas où la société FONCIERE VOLTA ne serait pas en mesure de rembourser l'emprunt à la date de remboursement, la société pourra proposer un remboursement mixte à savoir une quote-part en numéraire du montant total de remboursement des obligations et le solde en actions de la société FONCIERE VOLTA. Dans ce cas le solde en actions sera de 15.461 actions pour une obligation.

La société FONCIERE VINDI a souscrit à cet emprunt par contrat d'émission d'obligations en date du 5 juin 2012.

En 2015, la Société FONCIERE VINDI et la société FONCIERE VOLTA ont convenu de modifier les conditions de remboursement dudit emprunt en décidant de la conversion anticipée de 898.875 ORANES donnant droit au remboursement de la somme de 3.999.994 €.

En contrepartie de cette conversion anticipée, la société FONCIERE VOLTA a consenti à verser à la société FONCIERE VINDI, les intérêts que le souscripteur aurait dû percevoir jusqu'au terme de l'emprunt. Ce versement vient diminuer le préjudice subi par la société FONCIERE VINDI du fait de la conversion à un moment où la valeur des ORANES est supérieure au cours de bourse des titres de la société FONCIERE VOLTA.

Il convient de soumettre au vote de l'assemblée générale de la société FONCIERE VINDI dans les conditions prévues par l'article L. 225-42 du Code de commerce cette convention.

9.2.2 Convention de compte courant FONCIERE VOLTA

Contractant : FONCIERE VOLTA

Administrateurs concernés : Madame Sandrine CHOUKROUN (représentant permanent de FONCIERE VINDI au conseil d'administration de FONCIERE VOLTA et PDG de FONCIERE VINDI) et Madame Nicole GUEDJ (administrateur des sociétés FONCIERE VOLTA et FONCIERE VINDI)

Modalités : Aux termes d'une convention en date du 15 juin 2009, il a été prévu les modalités de versement d'avances en comptes courant par les administrateurs de la société FONCIERE VOLTA. Les avances de la société FONCIERE VINDI restent rémunérées et ont fait l'objet en 2015 d'une rémunération au taux d'intérêts maximal fiscalement déductible de 2,79 %.

Les charges comptabilisées dans les comptes de la société FONCIERE VOLTA au 31 décembre 2015 se répartissent de la manière suivante :

Sociétés et personnes concernées	Nature de la convention	Montant en euros
FONCIERE VINDI	Montant H.T inscrit dans les produits pour la période du 1 ^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2015	725 €

9.3 RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nous vous informons que votre commissaire aux comptes a élaboré son rapport général sur les comptes de l'exercice et qu'il a été mis à votre disposition conformément à la loi.

X. DIRECTION GÉNÉRALE ET MANDATAIRES SOCIAUX

10.1 PRESIDENT, DIRECTEUR GENERAL et DIRECTEUR GENERAL DELEGUE

- **Président Directeur Général** :

Madame Sandrine CHOUKROUN

Adresse 15 rue Parrot – 75012 PARIS

Née le 14 mars 1971 à Maison ALFORT (94)

Date de nomination aux fonctions de PDG : conseil d'administration du 8 janvier 2013

Durée du mandat : 6 ans

Nombre d'actions détenues : 1

Nombre de stock-options détenues : néant

- **Directeur Général Délégué** :

Madame Evelyne VATURI

Directeur Général Délégué
Adresse : 17-13 Chalom Aleheim à TEL AVIV (ISRAEL)
Née le 10/09/1953 à LA GOULETTE (TUNISIE)
Date de nomination aux fonctions de DGD : conseil d'administration du 8 janvier 2013
Durée du mandat : 6 ans
Nombre de stock-options détenues : néant

10.2 ADMINISTRATEURS

Les administrateurs de la société FONCIERE VINDI sont les suivants :

- **Madame Sandrine CHOUKROUN**
Demeurant 15 rue Parrot – 75012 PARIS
Désigné par l'assemblée générale en date du 8 janvier 2013 pour une durée de 6 ans
- **Madame Evelyne VATURI**
Demeurant 17-13 Chalom Aleheim à TEL AVIV (ISRAEL)
Désigné par l'assemblée générale en date du 8 janvier 2013 pour une durée de 6 ans
- **Madame Nicole GUEDJ**
Demeurant 60 avenue Raymond Pointcaré – 75116 PARIS
Désigné par l'assemblée générale en date du 18 juillet 2013 pour une durée de 6 ans
- **Monsieur Antoine MENARD**
Administrateur
Demeurant 127 avenue du Général Leclerc – 75014 PARIS
Désigné par l'assemblée générale en date du 8 janvier 2013 pour une durée de 6 ans

10.3 LISTE DES MANDATAIRES SOCIAUX ET DE LEURS MANDATS OU FONCTIONS

Nous vous indiquons ci-après la liste des mandats ou fonctions (salarisées ou non) exercées, au cours de l'exercice écoulé, par chacun de vos mandataires sociaux.

- **Madame Sandrine CHOUKROUN**
PDG et Administrateur

Mandats exercés dans d'autres sociétés : gérante de I-TRANSACTIONS, gérante de SCI KANDINSKI, SAS V&S CONSEILS ET TRANSACTIONS, représentante permanent de FONCIERE VINDI au conseil d'administration de FONCIERE VOLTA

Autres mandats et fonctions exercées par Sandrine CHOUKROUN au cours des cinq dernières années : gérante de SARL DIG

- **Nicole GUEDJ**
Administrateur

Mandats et fonctions exercés par Mme Nicole GUEDJ dans d'autres sociétés :

Administrateur : FONCIERE VOLTA, GUIBOR, SELARL NICOLE GUEDJ

Gérant : TOMLOU

Autres mandats et fonctions exercées par Mme Nicole GUEDJ au cours des cinq dernières années : néant

- **Madame Evelyne VATURI**
DGD et Administrateur

Mandats et fonctions exercés par Madame Evelyne VATURI dans d'autres sociétés :
gérante de la SCI ALEXIS

Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années : aucun à la connaissance de la société

- **Monsieur Antoine MENARD**
Administrateur

Mandats et fonctions exercés par Monsieur Antoine MENARD dans d'autres sociétés :
Président des SAS AM CAPITAL et FONCIERE MS.

Autres mandats et fonctions exercées par Monsieur Antoine MENARD au cours des cinq dernières années : Président Directeur Général et administrateur de la société FONCIERE VOLTA

XI. JETONS DE PRESENCE

Nous vous proposons de fixer le montant annuel des jetons de présence du conseil d'administration à la somme de 5.000 € pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée.

SECTION 2 : RAPPORT SUR LES RESOLUTIONS A SOUMETTRE AU VOTE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Nous vous avons réunis en assemblée générale afin de vous demander d'approuver un certain nombre de résolutions relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire.

Au total, 7 résolutions sont soumises à votre vote.

I. APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2015 ET AFFECTATION DU RESULTAT DUDIT EXERCICE (1^{ERE}, 2^{EME} RESOLUTIONS)

Nous vous invitons à prendre connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration ainsi que du rapport du commissaire aux comptes qui présentent les comptes sociaux de la société FONCIERE VINDI (la « Société ») clos le 31 décembre 2015 et soumettons à votre approbation la 1^{ère} résolution portant sur les comptes sociaux.

Concernant l'affectation du résultat de l'exercice, objet de la 2^{ème} résolution, nous vous proposons d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2015 qui s'élève à (1.532.857) € comme suit :

- au compte « *Report à nouveau* » pour un montant de (1.532.857) €
qui passerait d'un solde de 10.817.242 € à un solde de 9.284.385 €

Conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons que les dividendes versés au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice clos le	Nombre d'actions	Dividende distribué par action	Avoir fiscal ou abattement par action
31/12/14	-	0	0
31/12/13	-	0	0
31/12/12	-	0	0

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 223 *quater* du Code général des impôts, nous vous demandons enfin d'approuver les dépenses et charges visées à l'article 39-4 dudit code, s'élèvent à un montant global de 8.857 € et qui ont donné lieu à une imposition de 2.952 €.

A cet effet, nous soumettons à votre approbation les 1^{ère} et 2^{ème} résolutions.

II. APPROBATION DES CONVENTIONS VISEES AUX ARTICLES L. 225-38 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMETTE (3^{EME} RESOLUTION)

Dans le cadre de la vie courante de la Société, des conventions peuvent intervenir directement ou indirectement entre celle-ci et une autre société avec laquelle elle a des dirigeants communs, voire entre la Société et ses dirigeants ou avec un actionnaire détenant plus de 10 % du capital.

Ces conventions font l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration et doivent être présentées pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires après audition du rapport spécial du commissaire aux comptes.

Il vous est donc proposé, dans la 3^{ème} résolution, de prendre acte des conclusions du rapport spécial du commissaire aux comptes et d'approuver les conventions dont il fait état.

III. APPROBATION DES CONVENTIONS VISEES AUX ARTICLES L. 225-42 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMETTE (4^{EME} RESOLUTION)

Dans le cadre de la vie courante de la Société, des conventions peuvent intervenir directement ou indirectement entre celle-ci et une autre société avec laquelle elle a des dirigeants communs, voire entre la Société et ses dirigeants ou avec un actionnaire détenant plus de 10 % du capital.

Ces conventions font l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration et doivent être présentées pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires après audition du rapport spécial du commissaire aux comptes.

A défaut d'autorisation préalable du conseil d'administration, un vote de l'assemblée générale doit intervenir sur rapport spécial du commissaire aux comptes.

Il vous est donc proposé, dans la 4^{ème} résolution, de prendre acte des conclusions du rapport spécial du commissaire aux comptes et d'approuver les conventions dont il fait état.

IV. FIXATION DES JETONS DE PRESENCE (5^{EME} RESOLUTION)

Il vous est proposé dans la 5^{ème} résolution de fixer à la somme de cinq mille euros (5.000 €) à répartir entre les membres du conseil d'administration le montant des jetons de présence pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs et ce jusqu'à une nouvelle décision de l'assemblée générale.

A cet effet, nous soumettons à votre approbation la 5^{ème} résolution.

V. NOMINATION DE M. JEAN-CLAUDE LESAGE EN QUALITE DE NOUVEL ADMINISTRATEUR (6^{EME} RESOLUTION)

Il vous est proposé dans la 6^{ème} résolution de nommer Monsieur Jean-Claude LESAGE, né le 06/10/1957 à TIARET (ALGERIE), demeurant 178 rue de l'université - 75007 PARIS, en qualité d'administrateur, pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

A cet effet, nous soumettons à votre approbation la 6^{ème} résolution.

VI. POUVOIRS POUR FORMALITES (7^{EME} RESOLUTION)

Enfin la 7^{ème} résolution qui vous est soumise est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales liées à la tenue de l'assemblée.

Nous vous invitons ainsi à approuver les résolutions qui vont être soumises à votre vote.

Fait à PARIS, le 18 mai 2016

Le conseil d'administration

Annexe 1 : Tableau des 5 derniers exercices