



Biarritz (64) - avenue de l'Impératrice

Photographie concernant un investissement déjà réalisé, à titre d'exemple, mais ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions

## ACTUALITÉS

Chers Associés,

Toute l'équipe de SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année.

Votre Société de Gestion a le plaisir de vous annoncer l'obtention du label ISR Immobilier pour SOFIMMO. L'obtention de ce label d'Etat vient attester des efforts et de la stratégie ESG ambitieuse mise en place par les équipes de SOFIDY, convaincues que la gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe significativement à leur valorisation financière dans le temps.

Côté gestion, le taux de recouvrement des loyers et des charges au titre de l'exercice 2021 s'établit à 92,3 %, et celui au titre de l'exercice 2020 atteint désormais 96,4 %. Le taux d'occupation financier du patrimoine progresse pour atteindre 93,2 %<sup>(1)</sup> à la fin du trimestre écoulé grâce à une bonne dynamique locative. Les valeurs des actifs immobiliers diminue de -1,1 % sur l'année 2021 (+1,7 % pour les valeurs des nouvelles acquisitions de l'exercice écoulé).

La valeur liquidative est en légère baisse sur le dernier trimestre 2021, à 1259,78 € par part (-0,9 % par rapport à fin septembre 2021), compte tenu de la distribution d'un acompte sur dividende de 25 € par part au mois de novembre 2021. La valeur liquidative progresse néanmoins de +0,7 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021 (soit +4,8 % de performance annuelle, coupons réinvestis).

Une distribution globale de 54,00 € par part ayant pleine jouissance, en hausse de +2,9 % par rapport à l'année précédente, sera proposée à l'Assemblée Générale du 24 mai 2022. Le taux de distribution ressort ainsi à 4,3 % ramené à la valeur liquidative au 31 décembre 2021.

Nous vous remercions toutes et tous pour votre confiance.

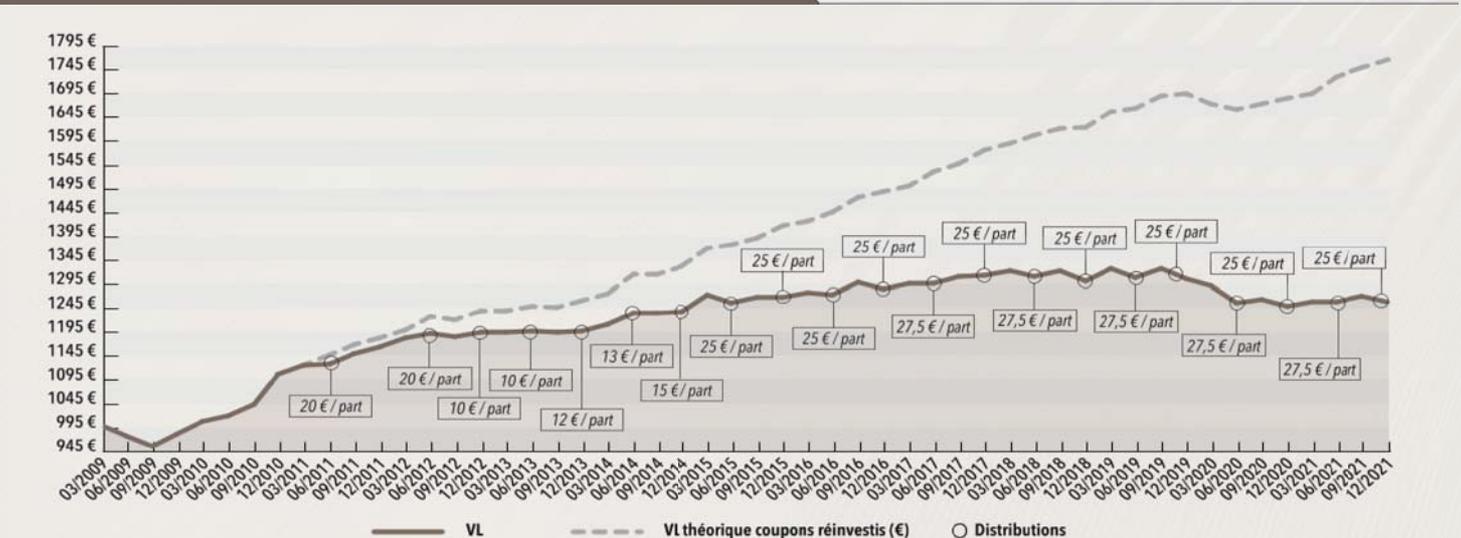
**La Société de Gestion**

(1) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIIM - voir section "Taux d'occupation"

## CHIFFRES CLÉS

| Catégorie de parts | Valeur liquidative au 31/12/2021 | Valeur liquidative au 30/09/2021 | Actif Net au 31/12/2021 | Actif Brut au 31/12/2021 | Nombre de parts en circulation au 31/12/2021 |
|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------|--|
| PARTS A            | 1259,77549                       | 1 271,47547                      | 2 326 812,01            | 3 368 112,88             | 1 847,00530                                  |
| PARTS B            | 1259,77549                       | 1 271,47547                      | 43 323 475,74           | 62 711 708,57            | 34 389,83853                                 |
| PARTS A ET B       |                                  |                                  | 45 650 287,75           | 66 079 821,45            | 36 236,84383                                 |

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



## VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

|         | Depuis la dernière VL <sup>(1)</sup> | Depuis le 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(1)</sup> | Sur 1 an <sup>(1)</sup> | Sur 3 ans <sup>(1)</sup> | Sur 5 ans <sup>(1)</sup> | Depuis l'origine <sup>(1)</sup> |
|---------|--------------------------------------|--|-------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| PARTS A | - 0,9 %                              | + 0,7 %  | + 0,7 %                 | - 3,3 %                  | - 2,0 %                  | + 26,0 %                        |
| PARTS B | - 0,9 %                              | + 0,7 %  | + 0,7 %                 | - 3,3 %                  | - 2,0 %                  | + 20,7 %                        |

(1) : hors coupon

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 + 3,8 % sur 5 ans et + 4,9 % depuis l'origine et respectivement + 2,1 % et + 3,6 % en intégrant le versement de la commission de souscription acquise.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## SOUSCRIPTIONS - RACHATS

Au cours du quatrième trimestre 2021, des demandes de retraits ont eu lieu pour 1 223,51267 parts, soit un montant d'environ 1 541,4 K€ sur la base de la valeur liquidative du 31 décembre 2021.

## COMPOSITION DE L'ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2021, les 36 236,8438 parts constituant le capital de la SPPICAV sont réparties entre trente-trois actionnaires parmi lesquels figurent quatre actionnaires fondateurs porteurs de parts A, et vingt-neuf actionnaires porteurs de parts B.

## INVESTISSEMENTS DIRECTS

Le montant global investi par SOFIMMO en immobilier direct au cours de l'exercice 2021 s'élève à 1 319 K€.

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

## ARBITRAGES

Votre OPCV est engagée dans la cession d'un ancien local Casino situé à Saint-Julien-du-Sault (89) pour un montant de 35 K€, en ligne avec la dernière valeur d'expertise mais dégagant une moins-value d'environ -65 K€. Cet actif non stratégique pour votre OCPI nécessitait un montant important de travaux de structure à réaliser (estimés à environ 170 K€). La promesse a été signée début janvier 2022.

Une offre a également été reçue sur un actif vacant depuis fin 2018 situé boulevard du Loup à Pau (64) pour un montant de 70 K€, en ligne avec la dernière valeur d'expertise.

Ces opérations permettent de se séparer d'actifs générateurs de coûts de portage liés à la vacance ou des travaux futurs, et de réinvestir le produit de cession dans des actifs générateurs de revenus et plus en adéquation avec la stratégie du fonds.

## INVESTISSEMENTS INDIRECTS

La poche financière est intégralement investie dans le FCP SOFIDY Sélection 1, OPCVM immobilier géré par SOFIDY.

Au 31 décembre 2021, la performance de la poche financière est en nette hausse de +17,9 %<sup>(1)</sup> depuis le début de l'exercice, largement au-dessus de son indice de référence EPRA/NAREIT qui a augmenté de +6,4 % sur la même période.

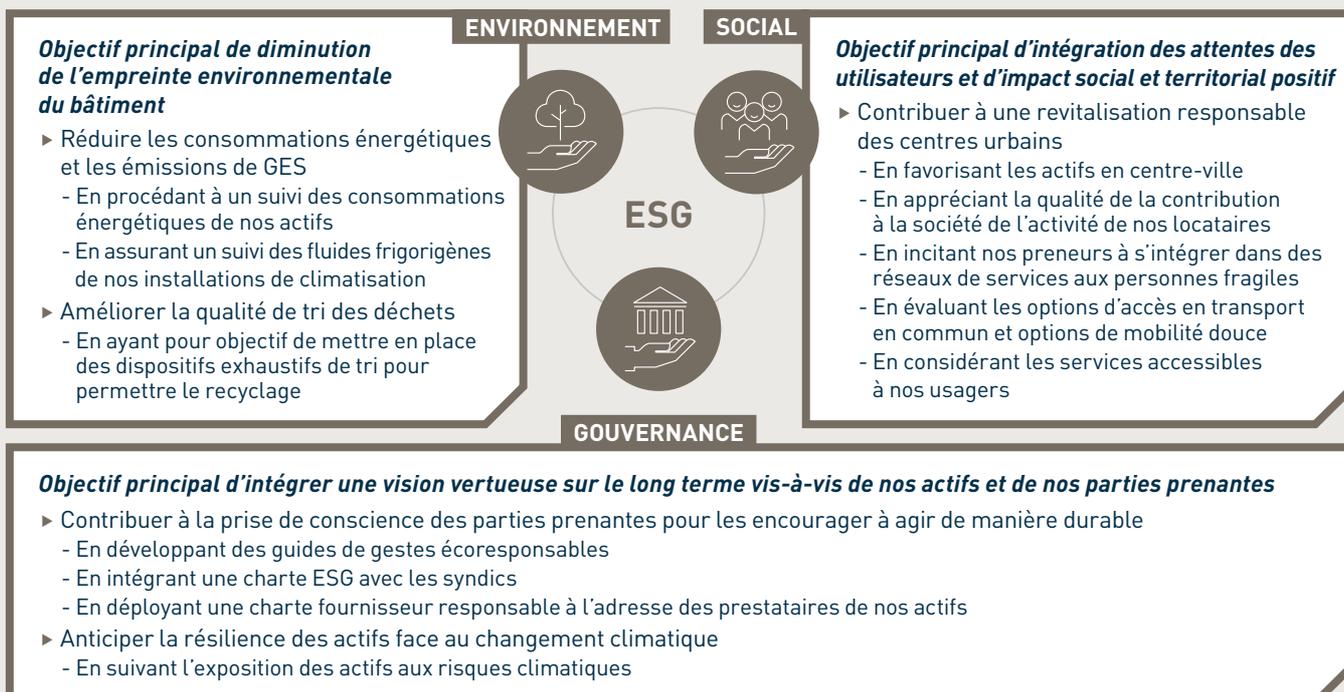
| Titres en portefeuille                                       | 31/03/2021           |   | 30/06/2021           |                          | 30/09/2021           |                          | 31/12/2021                          |                          |
|--|----------------------|---|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
|  | Valeur boursière (€) | + / - valeur latente (€) <sup>(2)</sup> | Valeur boursière (€) | + / - valeur latente (€) | Valeur boursière (€) | + / - valeur latente (€) | Valeur boursière (€) <sup>(2)</sup> | + / - valeur latente (€) |
| FCP SOFIDY Sélection 1                                       | 5 427 162 €          | + 22 748 €                              | 6 067 176 €          | + 662 762 €              | 6 069 553 €          | + 665 139 €              | 5 981 460 €                         | + 994 324 €              |
| TOTAL PORTEFEUILLE   | 5 427 162 €          |   | 6 067 176 €          |                          | 6 069 553 €          |                          | 5 981 460 €                         |                          |
| PERFORMANCE depuis le 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(1)</sup> | - 1,2 %              |   | + 10,3 %             |                          | + 10,4 %             |                          | + 17,9 %                            |                          |

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

(2) Une cession de 38 titres a eu lieu en date du 12 novembre 2021 pour un montant de 502,8 K€ afin de matérialiser de la plus-value (85,5 K€), réinvestir le produit de cession au profit de la poche immobilière, et nous conformer à une limite d'emprise de la poche financière à hauteur de 10 % du portefeuille global.

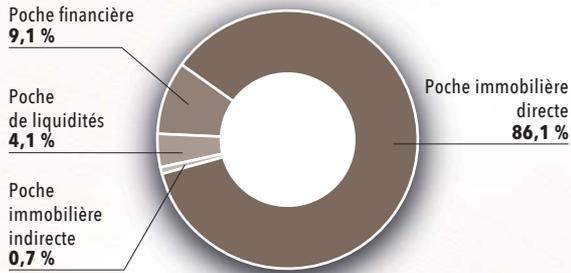
## Démarche de développement durable - ESG

SOFIMMO a obtenu le label ISR immobilier le 24 décembre 2021. Cette démarche répond à un processus strict et rigoureux d'intégration des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et de gestion de son patrimoine.

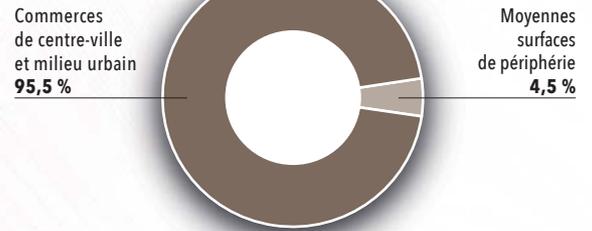
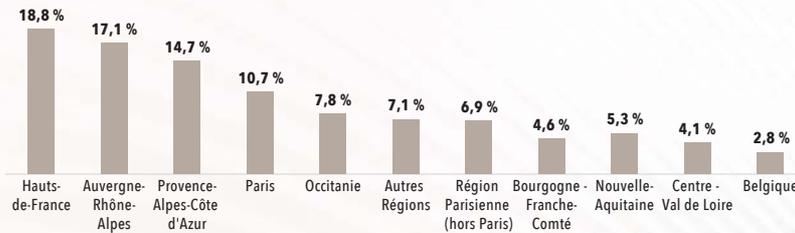


## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

## Allocation des actifs de la SPPICAV



VALEUR DE LA POCHES  
IMMOBILIÈRE DIRECTE  
AU 31/12/2021 :  
56 505 000 €

Allocation par typologie d'actif<sup>(1)</sup>Allocation géographique<sup>(1)</sup>

(1) En % de la valorisation de la poche immobilière directe.

## ENDETTEMENT DE LA SPPICAV

Au 31 décembre 2021, la dette bancaire s'élève à 19 533 459 € (hors intérêts courus non échus) dont 96 % à taux fixe et 4 % à taux variable. Le ratio *loan to value* (endettement brut rapporté à la valeur des actifs immobiliers) se situe à 34,6 %. Le coût moyen instantané de la dette ressort à 1,70 %. 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 (10 ans). Les garanties octroyées sont généralement des hypothèques de premier rang.

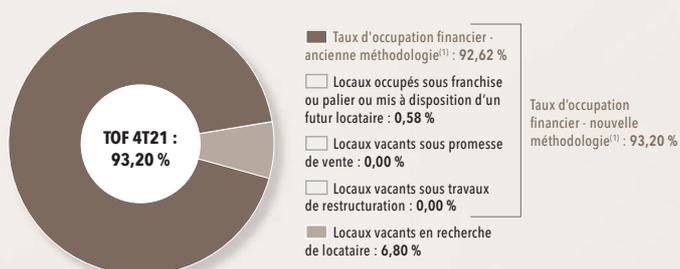
## PERSPECTIVES

Le fonds dispose d'une capacité d'investissement pour aller capter des opportunités en phase avec la stratégie de la société d'investir dans des murs de commerces de centre-ville de villes de taille moyenne affichant une dynamique importante de développement, tout en adoptant une démarche d'Investissement Socialement Responsable.

## GESTION LOCATIVE - TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier du trimestre continue à progresser et s'établit à 92,6 % (ancienne méthode<sup>(1)</sup>) et à 93,2 % (nouvelle méthode<sup>(1)</sup>) contre 90,7 % le trimestre précédent.

Les actifs représentant la majorité de la vacance du trimestre sont situés à Besançon (25), Saint-Junien (87), et Paris (17<sup>ème</sup>). Des baux sous réserve de levées de conditions suspensives ont été signés pour les actifs de Besançon et Paris boulevard Gouvion Saint-Cyr (17<sup>ème</sup>) avec respectivement une grande maison d'édition française pour une activité de librairie avec une prise à bail pour le début de l'année 2022, et avec la société LPCR (Les Petits Chaperons Rouges) pour installer une crèche avec une prise d'effet au 1<sup>er</sup> mars 2022.



## TRÉSORERIE / LIQUIDITÉ

Au 31 décembre 2021, la SPPICAV dispose d'une trésorerie de 2 674 509 €.

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 DECEMBRE 2021

La valorisation du portefeuille d'actifs immobiliers détenus en direct baisse de -0,9 % par rapport au trimestre précédent.

## DISTRIBUTION DE LA SPPICAV

SOFIMMO a procédé à la distribution d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2021 de 25 € par part en novembre dernier. Dans le respect des obligations réglementaires, une distribution globale de 54,0 € par parts traduisant par un solde de 29,0 € par part correspondant au solde du dividende au titre de l'exercice 2021 sera proposée à la prochaine Assemblée Générale. Cette distribution est en hausse de +2,9 % par rapport à celle de l'an passé (52,5 € par part).

## 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. D'autre part, les associés ayant des intentions de rachat partiel ou total à horizon d'un an sont priés de contacter la Société de Gestion à l'adresse habituelle ou le cas échéant par l'intermédiaire de leur conseiller.

(1) Conformément à la note méthodologique de l'aspim sur les indicateurs de performance, le taux d'occupation financier est désormais déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. Pour rappel ce taux était auparavant déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. nous présentons ici la calcul de l'indicateur selon les deux méthodologies.

**CARACTÉRISTIQUES DE L'OPPCI**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Forme juridique                 | Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) réservée à une catégorie d'investisseurs                       |
| Date de création                | 16/03/2009   |
| Numéro Agrément AMF             | SPI20090001  |
| Durée de vie                    | 99 ans   |
| Durée de placement recommandée  | 10 ans   |
| Société de gestion              | SOFIDY   |
| Valorisateur                    | DTZ VALUATION (Groupe CUSHMAN & WAKEFIELD)   |
| Dépositaire                     | BNP Paribas Securities Services  |
| Centralisateur des ordres       | SOFIDY   |
| Commissaire aux Comptes         | MAZARS   |
| Souscription des parts A        | Réservées aux Actionnaires Fondateurs et aux personnes physiques membres du Conseil de Surveillance  |
| Souscription des parts B        | Réservées à tous les autres investisseurs  |
| Souscription des parts R        | Tous souscripteurs, destinées plus particulièrement au réseau bancaire du Crédit Industriel Commercial (CIC) et de la Banque Transatlantique |
| Souscription des parts I        | Tous souscripteurs, destinées plus particulièrement aux institutionnels  |
| Valorisation                    | Trimestrielle, le dernier jour ouvré des mois de décembre, mars, juin et septembre   |
| Centralisation                  | Avant 12 heures le 8 <sup>e</sup> Jour Ouvré précédent la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative                                      |
| Commission acquise au fonds     | 7,5 % maximum de commission acquise à l'OPPCI (actuellement 5 %)   |
| Commission non acquise au fonds | 0 % TTC max (Parts A) 3 % TTC max (Parts B) 4 % TTC max (Parts R) 2 % TTC max (Parts I)  |
| Frais de gestion annuels        | 1,20 % TTC de l'actif net (Parts A et B) 0,90 % TTC de l'actif net (Parts R) 0,72 % TTC de l'actif net (Parts I)                             |
| Commission de surperformance    | 20 % de la surperformance au-delà d'une performance cible de 8 % l'an, acquise après 10 ans  |

**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 m<sup>2</sup>, à Paris, en première et deuxième couronnes parisiennes ainsi qu'en province dans des zones tertiaires actives. La poche financière est 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. Pour rappel, votre Société de Gestion ne perçoit pas de commission de gestion sur la quote-part de l'actif net investi dans le FCP SOFIDY Sélection 1.



Rue de l'Argenterie - Montpellier (34)


 Cours Vitton - Lyon 6<sup>ème</sup>

*Exemple d'investissement ne préjugant pas des investissements futurs*

**AVERTISSEMENTS**

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

À l'issue de la dixième année suivant l'agrément de la SPPICAV (depuis le 16/01/2019), les actionnaires pourront demander sans restriction le rachat de leurs actions (pour les parts I, sous respect des délais de préavis mentionnés au 4.5.3 du prospectus).

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 particulier 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.

**Nature de la Société :** Organisme de Placement Professionnel Collectif en Immobilier | **Visa AMF sur la note d'information :** SPI20090001 en date du 16 janvier 2009 | **Agrément de SOFIDY par l'AMF :** GP N°07000042 du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014) | **Responsable de l'information :** M. Jean-Marc PETER | **Siège social :** SOFIDY SAS - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax. : 01 69 87 02 01 - **Site internet :** www.sofidy.com - Email : sofidy@sofidy.com



## Détail du portefeuille au 31 décembre 2021 - POCHÉ IMMOBILIÈRE : IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT ET INDIRECT

| Ville                  | Code Postal | Adresse  | Locataires   | Surface m2 | Date d'achat | Prix d'acquisition hors droits (1) | Prix de revient droits et frais inclus |
|------------------------|-------------|--|--|------------|--------------|------------------------------------|--|
| MEYLAN                 | 38240       | C.C des Bealières                                      | Distribution Casino                                      | 146        | 15/12/2009   | 156 617                            | 169 568                                |
| PAU                    | 64000       | 43 boulevard du Loup                                   | Libre  | 126        | 15/12/2009   | 105 263                            | 114 678                                |
| VOURLES                | 69390       | place Antoine Duclaux                                  | QRB  | 138        | 15/12/2009   | 192 550                            | 208 067                                |
| MARCONNE               | 62140       | avenue de Boulogne                                     | Aldi   | 1048       | 15/12/2009   | 1 044 619                          | 1 117 596                              |
| SAINT JUNIEN           | 87200       | 13 avenue Sadi Carnot                                  | Libre  | 2068       | 15/12/2009   | 636 583                            | 682 037                                |
| BELLEY                 | 01300       | 90 Grande Rue  | BILICI   | 119<br>111 | 15/12/2009   | 218 867                            | 236 456                                |
| HERICOURT              | 70400       | 49 rue du Général de Gaulle                            | Libre  | 356        | 15/12/2009   | 177 437                            | 191 985                                |
| SAINT JULIEN SAULT     | 89330       | 5 place du Général Leclerc                             | BEN YOUSSEF (enseigne Petit Casino)                      | 357        | 15/12/2009   | 100 397                            | 109 791                                |
| PUISEUX EN FRANCE      | 95380       | 3 route de Marly                                       | Minimarché   | 1098       | 15/12/2009   | 806 064                            | 873 099                                |
| EPERNAY                | 51000       | 9 rue Saint Thibault                                   | Promotion du Prêt à Porter<br>Mme Cheryam STA-BROUCKAERT | 306<br>60  | 21/10/2010   | 904 473                            | 963 593                                |
| CANNES                 | 06400       | 12 rue Jean de Riouffe                                 | LAD Azur   | 175        | 21/10/2010   | 944 360                            | 1 002 671                              |
| MENTON                 | 06500       | 38 rue Partouneaux                                     | Menton Distribution                                      | 1142       | 21/10/2010   | 1 840 178                          | 1 962 035                              |
| MELUN                  | 77000       | 16 rue Saint Aspais                                    | Pharmacie Caudrelier                                     | 163        | 16/03/2011   | 480 000                            | 520 669                                |
| BRUXELLES              | 1180        | 51 rue Xavier Bue                                      | Samily's   | 90         | 22/12/2011   | 700 000                            | 818 894                                |
| BIARRITZ               | 64200       | 4 avenue de l'Impératrice                              | Sandro France  | 154        | 05/03/2012   | 1 083 333                          | 1 088 079                              |
| MORTEL-ANTWERPEN       | 2640        | Statielei, 17  | Tui Belgium Retail                                       | 130        | 16/05/2012   | 630 000                            | 712 513                                |
| MARSEILLE              | 13001       | 33 rue des Trois Mages                                 | Ovrac  | 111        | 26/07/2012   | 185 000                            | 207 684                                |
| CASTRES                | 81100       | 23 rue Villegoudou/38 rue Dr Aribat                    | MNJ Prêt à porter (MANGO)<br>Madame Cécile Guiraud       | 258<br>25  | 08/08/2012   | 550 000                            | 616 020                                |
| BRUXELLES              | 1090        | Avenue de Jette 233<br>Rue prince baudoin 44           | SA Delfood (Louis Delhaize)                              | 195        | 09/11/2012   | 620 000                            | 741 722                                |
| RENNES                 | 35000       | C.C Italie-2 rue de Suisse                             | Pharmacie Anne Ferec                                     | 148        | 11/01/2013   | 250 000                            | 281 453                                |
| LE LAVANDOU            | 83980       | 16 avenue des martyrs de la résistance                 | SARL Smal Eyes "Opticien Atol"<br>Libre                  | 62<br>62   | 28/02/2013   | 580 000                            | 620 653                                |
| BRETIGNY SUR ORGE      | 91220       | 8 Bld de la république<br>12 rue Anatole France        | Caisse d'Epargne   | 72         | 22/03/2013   | 170 000                            | 184 189                                |
| CAGNES SUR MER         | 06800       | 69 Avenue de la gare                                   | SARL L. Burton   | 73         | 13/06/2013   | 200 000                            | 223 133                                |
| CHAMBERY               | 73000       | 11 Avenue des Ducs de savoie<br>4 Rue Guillaume Fichet | Banque LAYDERNIER  | 243        | 18/07/2013   | 980 000                            | 1 107 316                              |
| CARPENTRAS             | 84200       | 96 Rue de la République                                | Bijou Brigitte Accessoires de Mode                       | 108        | 09/10/2013   | 315 000                            | 350 929                                |
| AIX EN PROVENCE        | 13100       | 17 Rue Jacques de la Roque                             | Elea Epicerie  | 58         | 18/10/2013   | 340 000                            | 377 961                                |
| TOULON                 | 83000       | 8 Pl de l'amiral Senes/61 Rue J. jaures                | Claret (Brioche Dorée)                                   | 29         | 27/08/2014   | 185 000                            | 205 764                                |
| MARSEILLE              | 13006       | 4 rue des Trois Frères Barthélémy                      | K.S<br>K.S   | 72<br>43   | 26/08/2014   | 240 000                            | 274 026                                |
| CHARTRES               | 28000       | 19-21 rue du Bois-Merrain                              | SA Sephora   | 271        | 25/11/2014   | 2 300 000                          | 2 460 421                              |
| CAVALAIRE SUR MER      | 83240       | 15 Rue du Port   | Aurélié Martinez (prêt-à-porter)                         | 38         | 28/11/2014   | 190 000                            | 218 682                                |
| SAINT OMER             | 62500       | 24-26 rue de Dunkerque                                 | SA Sephora   | 392        | 25/11/2014   | 1 200 000                          | 1 284 142                              |
| PARIS                  | 75012       | 4 rue de Lyon  | SAS Monop'   | 469        | 25/11/2014   | 2 100 000                          | 2 256 180                              |
| QUIMPER                | 29000       | 5 rue Saint François                                   | Mousqueton   | 62         | 04/12/2014   | 360 000                            | 404 327                                |
| PARIS                  | 75018       | 113 rue du Mont Cenis                                  | M.EL Halaoui (alimentaire)                               | 68         | 11/12/2014   | 192 000                            | 225 837                                |
| BESANCON               | 25000       | 18 place de la Révolution                              | Libre  | 1423       | 22/12/2014   | 2 400 000                          | 2 681 033                              |
| CHALON SUR SAONE       | 71100       | 9 boulevard de la République                           | SA 9 BD  | 177        | 16/12/2014   | 520 000                            | 583 325                                |
| CHARENTON LE PONT      | 94220       | 1 bis rue du Général Leclerc                           | SARL Babise Distribution                                 | 400        | 16/12/2014   | 930 000                            | 996 700                                |
| RENNES                 | 35000       | 17 rue de Penhöt                                       | SAS Poutinebros  | 60         | 30/01/2015   | 240 000                            | 268 948                                |
| RENNES                 | 35000       | 8 rue de la Visitation                                 | KR1  | 53         | 30/01/2015   | 290 000                            | 324 979                                |
| RENNES                 | 35000       | 10 galeries du Théâtre                                 | SVP Rennes<br>Libre                                      | 60<br>43   | 30/01/2015   | 370 000                            | 414 628                                |
| MONTIGNY LE BRETONNEUX | 78180       | 2 Place Etienne Marcel                                 | Les Trois Frères   | 136        | 30/06/2015   | 560 000                            | 642 460                                |
| LYON                   | 69002       | 3 rue de Brest   | SAS Le Moulin à Miel                                     | 44         | 10/07/2015   | 175 081                            | 197 973                                |
| LYON                   | 69003       | 21 rue Danton  | Le Globe Trinquier                                       | 88         | 10/07/2015   | 179 066                            | 202 554                                |
| LYON                   | 69001       | 8 rue Lanterne   | SARL Work in Progress                                    | 153        | 10/07/2015   | 265 854                            | 300 448                                |
| AVIGNON                | 84000       | Boulevard Limbert-route de Lyon                        | Avignon Santé  | 182        | 11/09/2015   | 675 000                            | 743 811                                |
| PAU                    | 64000       | 9 rue Serviez  | Etablissements Nicolas                                   | 62         | 01/02/2016   | 400 000                            | 453 087                                |
| LA MADELEINE           | 59110       | 102 rue du Général de Gaulle                           | Carrefour Proximité France                               | 332        | 25/01/2016   | 950 000                            | 1 062 818                              |
| PARIS                  | 75001       | 56 rue de Richelieu-<br>23 rue des Petits Champs       | Noyane   | 43         | 06/04/2016   | 670 000                            | 729 295                                |
| PARIS                  | 75017       | 15, 15bis et 15ter bd Gouvion Saint Cyr                | Libre  | 165        | 07/04/2016   | 1 130 000                          | 1 229 110                              |
| VALENCIENNES           | 59300       | 5-7 place d'Armes                                      | Cafan  | 231        | 28/04/2016   | 830 000                            | 935 437                                |

| Ville  | Code Postal | Adresse   | Locataires  | Surface m2       | Date d'achat | Prix d'acquisition hors droits (1) | Prix de revient droits et frais inclus |  |               |
|--|-------------|---|---|------------------|--------------|------------------------------------|--|--|---------------|
| TROUVILLE-SUR-MER  | 14360       | 21 rue des Ecores<br>50-52 bld Fernand Moureaux         | SARL L'ENDROIT                                    | 148              | 20/06/2016   | 750 000                            | 811 976                                |  |               |
| LYON   | 69001       | 7 rue Neuve   | Lyon's Gastro Pub                                 | 153<br>88        | 28/06/2016   | 570 000                            | 575 985                                |  |               |
| POISSY   | 78300       | 27-29 rue du Général de Gaulle<br>rue Jean-Claude Mary  | Batignolle  | 112              | 23/05/2017   | 610 000                            | 656 926                                |  |               |
| LYON   | 69007       | 4 Cours Gambetta-3 rue Basse-Combalot                   | Duvalès   | 106              | 21/06/2017   | 405 000                            | 441 955                                |  |               |
| VILLEFRANCHE-SUR-SAONE   | 69400       | 654-658 rue Nationale                                   | Réseau Clubs Bouygues Telecom                     | 100              | 07/07/2017   | 233 401                            | 259 954                                |  |               |
| NIMES  | 30000       | 2 rue Crémieux  | Vica  | 73               | 07/07/2017   | 494 333                            | 548 866                                |  |               |
| NIMES  | 30000       | 10 rue de l'Aspic                                       | Sas France Arno Bocage                            | 94               | 07/07/2017   | 424 626                            | 471 898                                |  |               |
| NIMES  | 30000       | 14 rue de l'Aspic                                       | Pylones   | 77               | 07/07/2017   | 374 943                            | 416 810                                |  |               |
| POITIERS   | 86000       | 19 rue des Cordeliers                                   | Mantolef  | 85               | 07/07/2017   | 180 697                            | 201 623                                |  |               |
| TOULOUSE   | 31000       | 2 rue du Fourbastard                                    | Mag 3   | 73               | 07/07/2017   | 950 000                            | 1 053 508                              |  |               |
| MARSEILLE  | 13006       | 19-21 rue Montgrand                                     | BG Optik  | 44               | 18/07/2017   | 240 000                            | 272 564                                |  |               |
| NANTES   | 44000       | 24 rue du Calvaire                                      | PP Yarns & Co                                     | 78               | 18/07/2017   | 360 000                            | 386 546                                |  |               |
| LILLE  | 59000       | 38 rue Lepelletier                                      | Oyyo  | 41               | 20/07/2017   | 640 000                            | 704 100                                |  |               |
| WASQUEHAL  | 59290       | 12 place Mendès France                                  | M.I.R.I.A.D<br>Banque Populaire du Nord<br>Emynow | 95<br>206<br>81  | 20/07/2017   | 1 280 000                          | 1 409 250                              |  |               |
| LILLE  | 59000       | 1-3 rue du Sec Arembault<br>5 rue du Sec Arembault      | Ekla Distribution<br>Dress By Nina                | 59<br>71         | 20/07/2017   | 2 088 000                          | 2 291 294                              |  |               |
| LILLE  | 59000       | 106 rue de Paris  | BIH   | 105              | 20/07/2017   | 400 000                            | 441 038                                |  |               |
| LILLE  | 59000       | 40 rue de la Monnaie                                    | J.F. Burger                                       | 119              | 01/09/2017   | 1 050 000                          | 1 166 395                              |  |               |
| LYON   | 69006       | 27 rue de Sèze  | Sun 16  | 117              | 23/10/2017   | 350 000                            | 392 401                                |  |               |
| BORDEAUX   | 33000       | 16 rue des Conils                                       | SASU LEMOUZY                                      | 106              | 09/01/2018   | 582 800                            | 666 634                                |  |               |
| ANNEMASSE  | 74100       | 22 RUE DU COMMERCE                                      | LYFE STYLE  | 287              | 18/04/2018   | 1 100 000                          | 1 197 500                              |  |               |
| LYON   | 69006       | 10 Cours Vitton   | Pokawa Lyon                                       | 83               | 07/05/2018   | 350 000                            | 395 893                                |  |               |
| AMIENS   | 80000       | 4 à 20 place Alphonse Fiquet<br>1,2 et 4 passage Fiquet | Boulangier  | 315              | 26/06/2018   | 1 580 000                          | 1 756 616                              |  |               |
| BOURGOIN JALLIEU   | 38300       | 14 rue de la Libération                                 | Banque Populaire<br>Auvergne Rhône Alpes          | 165              | 16/07/2018   | 370 000                            | 430 216                                |  |               |
| ANTIBES  | 06600       | 1 Place Guymener  | SARL M.D  | 98               | 14/08/2018   | 815 000                            | 878 453                                |  |               |
| MONTPELLIER  | 34000       | 55 Grande rue Jean Moulin                               | Mesclub BG  | 65               | 19/09/2018   | 800 000                            | 860 925                                |  |               |
| THONON LES BAINS   | 74200       | 1 rue des Arts  | Réseau Club Bouygues Télécom                      | 49               | 13/12/2018   | 175 000                            | 188 470                                |  |               |
| THONON LES BAINS   | 74200       | 6 rue des Arts  | France Arno "Bocage"                              | 111              | 13/12/2018   | 365 000                            | 393 094                                |  |               |
| VALENCE  | 26000       | 49 rue Madier de Montjau                                | MAILLE SOUPLE                                     | 84               | 17/12/2018   | 263 000                            | 282 093                                |  |               |
| PARIS  | 75012       | 26 rue Montgallet                                       | XXL INFO<br>PC CONFIG                             | 26<br>49         | 23/01/2019   | 533 814                            | 603 672                                |  |               |
| PARIS  | 75012       | 32 rue Montgallet                                       | Infodépôt   | 47               | 23/01/2019   | 371 186                            | 419 761                                |  |               |
| BESANCON   | 25000       | 69 rue des Granges                                      | Fausti<br>ISE Créations<br>Ginger                 | 55<br>100<br>84  | 30/04/2019   | 550 000                            | 635 865                                |  |               |
| MONTPELLIER  | 34000       | 14 rue de l'argenterie                                  | Sessun  | 185              | 18/06/2019   | 1 150 000                          | 1 295 365                              |  |               |
| LYON   | 69003       | 51 avenue du Maréchal de Saxe<br>30 Cours Lafayette     | Mutuelle Interiale                                | 106              | 09/07/2019   | 710 000                            | 806 067                                |  |               |
| LYON   | 69002       | 4 rue Casimir Périer                                    | Confluence Sushi<br>Pharmacie Genton Loubat       | 39<br>190        | 27/11/2019   | 670 000                            | 754 169                                |  |               |
| LYON   | 69002       | 5-7 quai Antoine Riboud                                 | Gelules<br>Mon Resto Bio<br>Art Krêpe             | 84<br>109<br>121 | 27/11/2019   | 1 260 000                          | 1 420 289                              |  |               |
| CANNES   | 06400       | 6 rue Macé  | Mouslik<br>Miss Riviera                           | 63<br>38         | 02/03/2020   | 1 055 000                          | 1 195 625                              |  |               |
| <b>SOUS-TOTAL POCHE IMMOBILIÈRE : immeubles détenus en direct</b>          |             |   |   | <b>19 078</b>    |              | <b>55 664 542</b>                  | <b>61 262 572</b>                      |  |               |
| CLERMONT-FERRAND   | 63000       | 7 rue du 11 Novembre                                    | Textiles diffusion                                | 249              | 26/07/2021   | 500 000                            | 560 050                                |  |               |
| AIX EN PROVENCE  | 13100       | 5 rue Chabrier  | JET 7 (prêt-à-porter)                             | 70               | 06/09/2021   | 685 000                            | 762 300                                |  |               |
| <b>SOUS-TOTAL POCHE IMMOBILIÈRE : immeubles détenus via la SCI SYREF 8</b> |             |   |   | <b>319</b>       |              | <b>1 185 000</b>                   | <b>1 322 350</b>                       | <b>Valorisation hors droit au 31/12/2021</b> | <b>% ptf</b>  |
| <b>TOTAL POCHE IMMOBILIÈRE</b>   |             |   |   | <b>19 291</b>    |              | <b>56 849 542</b>                  | <b>62 584 922</b>                      | <b>56 505 000</b>                            | <b>86,1 %</b> |

(1) prix d'acquisition initial

**Détail du portefeuille au 31 décembre 2021 - POCHE IMMOBILIÈRE : TITRES DE PARTICIPATION**

| Valeur  | Prix de revient global | Valorisation hors droit au 31/12/2021 | % ptf        |
|---|------------------------|---------------------------------------|--------------|
| SCPI Aestiam Pierre Rendement (*)                             | 500 500                | 461 461                               | 0,7 %        |
| <b>SOUS-TOTAL POCHE IMMOBILIERE : titres de participation</b> | <b>500 500</b>         | <b>461 461</b>                        | <b>0,7 %</b> |

(\*) ex SCPI Foncia Pierre Rendement

**Détail du portefeuille au 31 décembre 2021 - POCHE FINANCIÈRE : VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT**

| Isin                                 | Valeur              | Quantité | Prix de revient unitaire | Cours de bourse | Prix de revient global | Valeur boursière | % ptf        |
|--------------------------------------|---------------------|----------|--------------------------|-----------------|------------------------|------------------|--------------|
| FR0013349289                         | SOFIDY SELECTION GI | 454,16   | 10 981,01                | 13 170,38       | 4 987 136              | 5 981 460        | 9,1 %        |
| <b>SOUS-TOTAL POCHE FINANCIERE :</b> |                     |          |                          |                 | <b>4 987 136</b>       | <b>5 981 460</b> | <b>9,1 %</b> |

**Détail du portefeuille au 31 décembre 2021 - POCHE LIQUIDITÉ**

|   | Valeur            | % ptf          |
|---|-------------------|----------------|
| Disponibilités                                    | 1 853 309         | 2,8 %          |
| Valeurs mobilières de placement (comptes à terme) | 821 200           | 1,3 %          |
| <b>SOUS-TOTAL POCHE LIQUIDITÉ :</b>               | <b>2 674 509</b>  | <b>4,1 %</b>   |
| <b>TOTAL PORTEFEUILLE :</b>                       | <b>65 622 429</b> | <b>100,0 %</b> |

