



## Reporting au 30 juin 2023

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

### +4,53 %

TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS L'ORIGINE  
AU 30 JUIN 2023<sup>(1)</sup>

### 1 185,02 €

VALEUR LIQUIDATIVE  
AU 30 JUIN 2023

### +2,0 %

VARIATION VALEUR LIQUIDATIVE (COUPONS INCLUS)  
DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2023

### 4,5 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2022<sup>(2)</sup>

### 41,2 M€

ACTIF NET AU 30 JUIN 2023

### 94,42 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

#### ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7



Chers Associés,

Dans un contexte immobilier rendu difficile par la remontée importante et rapide hausse des taux d'intérêt, il est important de relever que tous les fonds immobiliers ne se comportent pas de la même manière.

Après une mise au ban exagérée pendant la pandémie de Covid-19, le commerce de centre-ville qui constitue l'intégralité du patrimoine et de la stratégie d'investissement de votre OPCI retrouve très clairement des couleurs. En effet, les taux de vacances de ces « pieds d'immeubles » se résorbent dans tout l'hexagone. A titre d'illustration, selon une étude de Knight Frank, ce taux s'est réduit à 5,8 % en moyenne sur le 1<sup>er</sup> semestre 2023 contre 6,8 % en 2022 et 9 % en 2021 à Paris. Les investisseurs ne s'y trompent pas, les valeurs d'investissement en fonds de commerce ont progressés +7,5 % entre 2021 et 2022.

La bonne dynamique de Sofimmo au deuxième trimestre s'illustre par une nouvelle progression du taux d'occupation à un niveau élevé de 94,4 %, contre 93,8 % au trimestre précédent, tiré par de nouvelles prises à bail concernant des commerces de proximité situés à Lille (59) et Besançon (25). Les valeurs des actifs immobiliers résistent et diminuent très légèrement de -0,6 % à périmètre constant sur le premier semestre 2023.

La valeur liquidative est en baisse sur le deuxième trimestre 2023, à 1185,02 € par part (-1,6 % par rapport à fin mars 2023), compte tenu principalement de la distribution du solde sur dividende de 29 € par part au mois de mai 2023. Coupons réinvestis, la valeur liquidative affiche néanmoins une performance annuelle solide de +2,0 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023. La distribution globale de 54,00 € par part ayant pleine jouissance, stable par rapport à l'année précédente, ressort ainsi à 4,6 % ramenée à la valeur liquidative au 30 juin 2023.

Fort d'un patrimoine granulaire et résilient avec des actifs de commerces situés à des emplacements attractifs dans les centres-villes en région, d'un endettement maîtrisé avec une dette majoritairement à taux fixe amortissable, Sofimmo parvient donc à poursuivre son développement sur 2023 dans de bonnes conditions tout en maintenant une gestion dynamique de son patrimoine.

Nous vous remercions pour votre confiance.

#### La Société de Gestion.

(1) TRI hors commission de souscription acquise

(2) Taux de distribution ramené à la valeur liquidative au 31 décembre 2022

(3) Conforme à l'indicateur ASPIM. Voir partie Taux d'occupation en page 4.

### Prendre des risques pourquoi pas, mais bien les connaître c'est mieux !

- Les actions de l'OPCI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 à 10 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital serait accru. Certains fonds non cotés peuvent présenter une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché des actions de ce fonds. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et le prospectus de l'OPCI.
- L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 années. La SPPICAV investit majoritairement en immobilier, elle présente donc un risque moyen de perte en capital, soit un niveau 3. La catégorie de risque associée à cette SPPICAV n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque. Le capital investi par l'actionnaire dans la SPPICAV n'est ni garanti ni protégé.



# Le patrimoine de Sofimmo et son endettement

Votre OPCI oriente ses investissements vers des murs de commerces de proximité de centre-ville de taille moyenne, conformément à sa démarche d'Investissement Socialement Responsable, principalement situés en région ayant une dynamique importante de développement.

À RETENIR  
AU 30 JUIN 2023

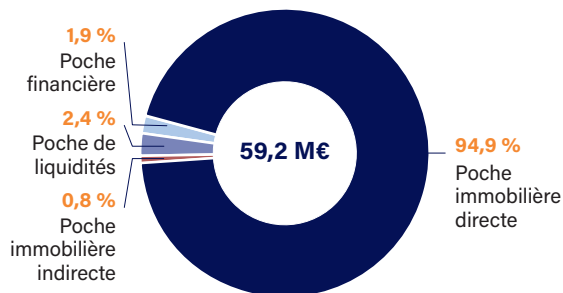
59,2 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE DE  
SOFIMMO

56,2 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
IMMOBILIER DE SOFIMMO

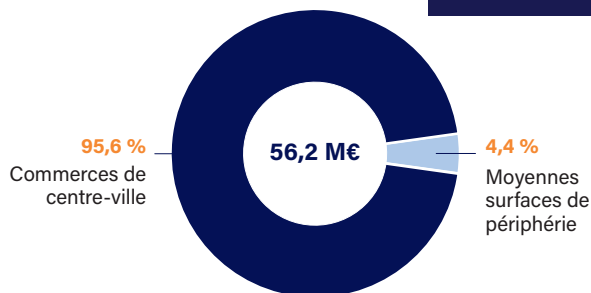
85  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
102 UNITÉS LOCATIVES

## Composition du patrimoine au 30 juin 2023

Allocation des actifs de la SPPICAV

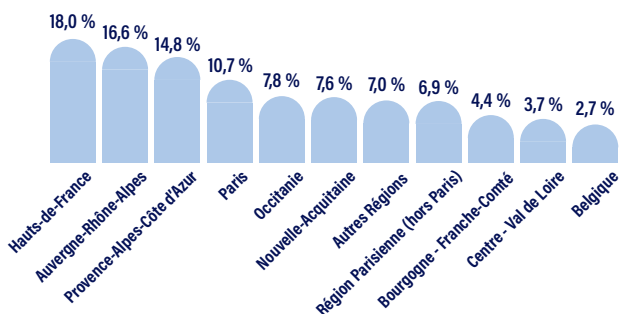


Allocation par typologie d'actifs<sup>(1)</sup>



## Répartition du patrimoine immobilier de votre OPCI

Allocation géographique<sup>(1)</sup>



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

## Endettement de la SPPICAV

Au 30 juin 2023, la dette bancaire s'élève à 17,4 M€, soit un ratio loan-to-value (endettement brut rapporté à la valeur des actifs immobiliers) de 30,9 %. Pour rappel, conformément au prospectus de la SPPICAV, l'endettement ne peut dépasser 40 % de la valeur des actifs immobiliers.

La dette bancaire se caractérise par un coût moyen instantané de 1,77 %, majoritairement à taux fixe (96,9 %) et amortissable (87,1 %), avec une durée moyenne de 4,9 ans.

La dette de SOFIMMO n'est soumise à aucun covenant bancaire. Les garanties octroyées sont généralement des hypothèques de premier rang.

## Trésorerie / Liquidités

Au 30 juin 2023, la SPPICAV dispose d'une trésorerie de 1,4 M€. Conformément aux dispositions rappelées dans le prospectus, 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.

## 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.

### ENVIRONNEMENT

#### OBJECTIF PRINCIPAL DE DIMINUTION DE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DU BÂTIMENT

##### Réduire les consommations énergétiques et les émissions de GES

- En procédant à un suivi des consommations énergétiques de nos actifs
- En assurant un suivi des fluides frigorigènes de nos installations de climatisation

##### Améliorer la qualité de tri des déchets

- En ayant pour objectif de mettre en place des dispositifs exhaustifs de tri pour permettre le recyclage

### SOCIAL

#### OBJECTIF PRINCIPAL D'INTÉGRATION DES ATTENTES DES UTILISATEURS ET D'IMPACT SOCIAL ET TERRITORIAL POSITIF

##### Contribuer à une revitalisation responsable des centres urbains

- En favorisant les actifs en centre-ville
- En appréciant la qualité de la contribution à la société de l'activité de nos locataires
- En incitant nos preneurs à s'intégrer dans des réseaux de services aux personnes fragiles
- En évaluant les options d'accès en transport en commun et options de mobilité douce
- En considérant les services accessibles à nos usagers

### GOVERNANCE

#### OBJECTIF PRINCIPAL D'INTÉGRER UNE VISION VERTUEUSE SUR LE LONG TERME VIS-À-VIS DE NOS ACTIFS ET DE NOS PARTIES PRENANTES

##### Contribuer à la prise de conscience des parties prenantes pour les encourager à agir de manière durable

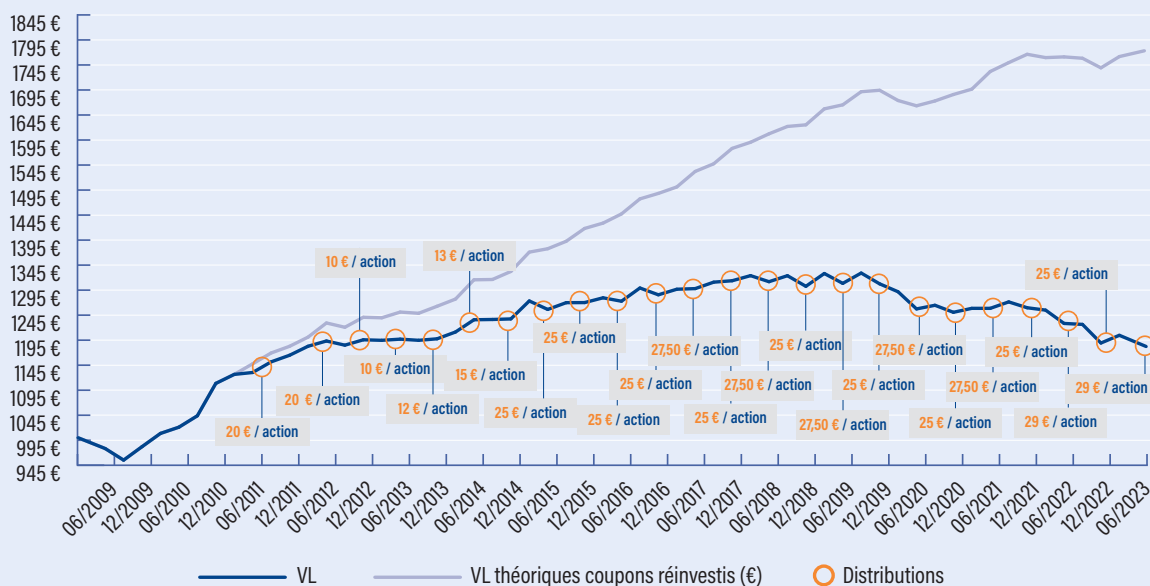
- En développant des guides de gestes écoresponsables
- En intégrant une charte ESG avec les syndics
- En déployant une charte fournisseur responsable à l'adresse des prestataires de nos actifs

##### Anticiper la résilience des actifs face au changement climatique

- En suivant l'exposition des actifs aux risques climatiques

# Performance sur le trimestre

## Évolution de la valeur liquidative



## Variation de la valeur liquidative

|  | Part A  | Part B  |
|--|---------|---------|
| Depuis la dernière VL <sup>(1)</sup>             | -1,6 %  | -1,6 %  |
| Depuis le 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(1)</sup> | -0,4 %  | -0,4 %  |
| Sur 1 an <sup>(1)</sup>                          | -3,5 %  | -3,5 %  |
| Sur 5 ans <sup>(1)</sup>                         | -9,7 %  | -9,7 %  |
| Depuis l'origine <sup>(1)</sup>                  | +18,5 % | +13,5 % |

(1) : hors coupons versés

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 + 4,5 % depuis l'origine et respectivement + 3,3 % en intégrant le versement de la commission de souscription acquise.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Souscriptions - Rachats

Au cours du deuxième trimestre 2023, aucune nouvelle demande de retrait n'a eu lieu.

## Distribution de la SPPICAV

Dans le respect des obligations réglementaires, une distribution globale de 54,0 € par parts a été approuvée, au titre de l'exercice 2022, par l'Assemblée Générale du 23 mai 2023. Compte tenu de l'acompte sur dividende de 25,0 € par part versé en novembre dernier, un solde de 29,0 € par part a été versé. Cette distribution est stable par rapport à celle de l'an passé (54,0 € par part).

## Composition de l'actionnariat

Au 30 juin 2023, les 34 755,3913 parts constituant le capital de la SPPICAV sont réparties entre vingt-huit actionnaires parmi lesquels figurent quatre actionnaires fondateurs porteurs de parts A, et vingt-quatre actionnaires porteurs de parts B.

## CATÉGORIE DE PARTS : PARTS A

|  |                 |
|--|-----------------|
| Valeur liquidative au 30/06/2023             | 1 185, 02077 €  |
| Valeur liquidative au 30/03/2023             | 1 204, 72158 €  |
| Actif net au 30/06/2023                      | 2 188 739, 66 € |
| Actif brut au 30/06/2023                     | 3 138 343, 45 € |
| Nombre de parts en circulation au 30/06/2023 | 1 847, 0053     |

## CATÉGORIE DE PARTS : PARTS B

|  |                  |
|--|------------------|
| Valeur liquidative au 30/06/2023             | 1 185, 02077 €   |
| Valeur liquidative au 31/03/2023             | 1 204, 72158 €   |
| Actif net au 30/06/2023                      | 38 997 121, 09 € |
| Actif brut au 30/06/2023                     | 55 916 362, 30 € |
| Nombre de parts en circulation au 30/06/2023 | 32 908, 38598    |

## CATÉGORIE DE PARTS : PARTS A ET B

|  |                  |
|--|------------------|
| Actif net au 30/06/2023                      | 41 185 860, 75 € |
| Actif brut au 30/06/2023                     | 59 054 705, 75 € |
| Nombre de parts en circulation au 30/06/2023 | 34 755, 39125    |

## 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. 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. Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au document d'information clé et au prospectus, avant de prendre toute décision finale d'investissement.



Chalon-sur-Saône (71), boulevard de la République

# Opérations du trimestre

## Valeur des immeubles au 30 juin 2023

Suite à la campagne d'expertise semestrielle, la valorisation du portefeuille d'actifs immobiliers détenus en direct et indirect (56 225 500 € hors droits) affiche une grande stabilité par rapport au trimestre précédent avec une variation de -0,6 % à périmètre constant.

## Investissements directs

SOFIMMO n'a procédé à aucun investissement direct au cours du 2<sup>e</sup> trimestre de l'exercice 2023. Le patrimoine immobilier complet de l'OPPCI est joint au présent reporting.

## Investissement indirects

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

Au 30 juin 2023, la performance de la poche financière est en baisse de -2,3 %<sup>(1)</sup> depuis le début de l'exercice mais en surperformance par rapport à son indice de référence EPRA/NAREIT qui a baissé de -7,3 % sur la même période.

| Titres en portefeuille                                 | 30/09/2022           |                         | 31/12/2022                          |  | 31/03/2023           |                         | 30/06/2023                          |                                      |
|--|----------------------|-------------------------|-------------------------------------|--|----------------------|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|  | Valeur boursière (€) | + / - value latente (€) | Valeur boursière <sup>(2)</sup> (€) | + / - value latente (€) <sup>(2)</sup> | Valeur boursière (€) | + / - value latente (€) | Valeur boursière <sup>(3)</sup> (€) | +/- Value latente <sup>(3)</sup> (€) |
| FCP SOFIDY Sélection 1                                 | 3 348 397 €          | -771 239 €              | 2 585 608 €                         | -476 776 €                             | 2 520 119 €          | -542 265 €              | 1 122 808 €                         | -238 805                             |
| <b>TOTAL PORTEFEUILLE</b>                              | <b>3 348 397 €</b>   |                         | <b>2 585 608 €</b>                  |  | <b>2 520 119 €</b>   |                         | <b>1 122 808 €</b>                  |                                      |
| <b>PERFORMANCE depuis le 1er janvier<sup>(1)</sup></b> | <b>-32,2 %</b>       |                         | <b>-29,6 %</b>                      |  | <b>-2,5 %</b>        |                         | <b>-2,3 %</b>                       |                                      |

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

<sup>(2)</sup> Pour rappel, deux cessions pour un total de 96 titres ont eu lieu en date du 27 octobre 2022 et du 15 novembre 2022 pour un montant global de 923,1 K€ afin de limiter les moins-values réalisées (-134 K€) dans un contexte de reprise sur les marchés financiers, et permettant de se conformer au ratio de liquidité minimum de 2 % du portefeuille global.

<sup>(3)</sup> Trois cessions pour un total de 155 titres ont eu lieu en date du 26 mai 2023, 22 juin 2023 et du 28 juin 2023 pour un montant global de 1 396 K€ permettant de se conformer au ratio de liquidité minimum de 2 % du portefeuille global.

## Les arbitrages du trimestre

Les actifs immobiliers dont le travail de revalorisation a été maximisé par la Société de Gestion ou ne répondant plus aux critères d'acquisition actuels sont arbitrés afin de réinvestir le produit des ventes sur des actifs aux fondamentaux davantage en ligne avec la stratégie d'investissement.

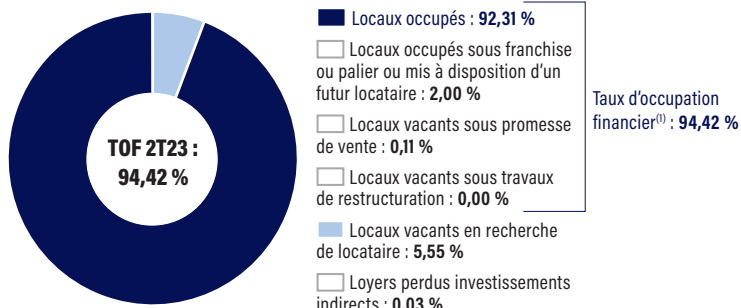
Votre OPCI a finalisé la cession d'un actif situé boulevard du Loup à Pau (64) en date du 23 mai 2023 pour un montant de 77 K€, au-delà de la dernière valeur d'expertise à fin 2022 (70 K€) et avec une moins-value de -54 K€. Néanmoins, cet actif vacant depuis mars 2019 nécessitait des travaux de remise en état et avait permis à l'OPCI de toucher des indemnités à hauteur de 76 K€ dans le cadre de la signature d'un protocole d'accord, compensant plus que largement la moins-value constatée.

## Gestion locative - Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> du trimestre est en progression et s'établit à 94,42 % contre 93,85 % le trimestre précédent.

Les actifs représentant la majorité de la vacance du trimestre sont situés à Marconne (62), Saint-Junien (87) et Lille (59).

Les actions de gestion ont abouti à la relocation de deux actifs de commerce de centre-ville situés rue des Granges à Besançon (25) et rue Lepelletier à Lille (59) pour un montant total de loyer de 54,2 K€, soit une baisse de -3,3 % par rapport au total de loyer précédent (56,0 K€).



(1) Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance, le taux d'occupation financier est 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.

# 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             | SP120090001   |
| Durée de vie                    | 99 ans  |
| Durée de placement recommandée  | 10 ans  |
| Société de gestion              | SOFIDY  |
| Valorisateur                    | DTZ VALUATION (Groupe CUSHMAN & WAKEFIELD)  |
| Dépositaire                     | Société Générale 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 et 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 8e Jour Ouvré précédant la Date d'Etablissement 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 tout en adoptant une démarche d'Investissement Socialement Responsable. 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.



## 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.

# Détail du portefeuille au 30 juin 2023

## Poche immobilière : immeubles détenus en direct et indirect

| Ville                  | Code postal | Adresse  | Locataires   | Surface m <sup>2</sup> | 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                                |
| VOURLES                | 69390       | place Antoine Duclaux                                  | QRB  | 138                    | 15/12/2009   | 192 550                            | 208 067                                |
| MARCONNE               | 62140       | avenue de Boulogne                                     | Libre  | 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<br>BILICI   | 119<br>111             | 15/12/2009   | 218 867                            | 236 456                                |
| PUISEUX EN FRANCE      | 95380       | 3 route de Marly                                       | Aldi Marché 9  | 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                                      | Samyls   | 90                     | 22/12/2011   | 700 000                            | 818 894                                |
| BIARRITZ               | 64200       | 4 avenue de l'Impératrice                              | Sarah Lavoine  | 154                    | 05/03/2012   | 1 083 333                          | 1 088 079                              |
| MORTSEL-ANTWERPEN      | 2640        | Statieleri, 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                    | MANGO<br>Bijouterie                                      | 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<br>Résistance              | SARL Smal Eyes "Opticien Atol"<br>Libre                  | 80<br>44               | 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   | 299 843                            | 337 804                                |
| 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   | Vanessa Monteiro   | 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                                  | Happy investissement                                     | 68                     | 11/12/2014   | 192 000                            | 225 837                                |
| BESANCON               | 25000       | 18 place de la Révolution                              | Besançon Lire  | 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 Penhôt                                       | SAS Poutinebros  | 60                     | 30/01/2015   | 240 000                            | 268 948                                |
| RENNES                 | 35000       | 8 rue de la Visitation                                 | Kin Di Visitation  | 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 Trinquieur                                      | 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 Lambert-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                | LPCR Groupe  | 165                    | 07/04/2016   | 1 130 000                          | 1 229 110                              |

| Ville  | Code postal | Adresse   | Locataires   | Surface m <sup>2</sup> | Date d'achat | Prix d'acquisition hors droits (1) | Prix de revient droits et frais inclus |
|--|-------------|---|--|------------------------|--------------|------------------------------------|--|
| VALENCIENNES   | 59300       | 5-7 place d'Armes                                       | Cafan  | 231                    | 28/04/2016   | 787 178                            | 892 615                                |
| 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   | Goiko Grill Francia                                | 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  | Monsieur KHELOUFI Abdelkader                       | 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                                      | Miss Lady  | 41                     | 20/07/2017   | 640 000                            | 702 852                                |
| WASQUEHAL  | 59290       | 12 place Mendès France                                  | M.I.R.I.A.D<br>Banque Populaire du Nord<br>Eymynow | 95<br>206<br>81        | 20/07/2017   | 1 280 000                          | 1 408 161                              |
| LILLE  | 59000       | 1-3 rue du Sec Arembault<br>5 rue du Sec Arembault      | Ekla Distribution<br>Libre                         | 59<br>71               | 20/07/2017   | 2 088 000                          | 2 295 605                              |
| LILLE  | 59000       | 106 rue de Paris  | BIH  | 105                    | 20/07/2017   | 400 000                            | 439 820                                |
| LILLE  | 59000       | 40 rue de la Monnaie                                    | Cerise & Chocolat                                  | 119                    | 01/09/2017   | 1 050 000                          | 1 165 060                              |
| 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                              |
| 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                            | 860 914                                |
| 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  | Mattoptical  | 111                    | 13/12/2018   | 365 000                            | 393 128                                |
| VALENCE  | 26000       | 49 rue Madier de Montjau                                | Ma maison bleue                                    | 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                                      | Maxan<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                          | 1 294 029                              |
| LYON   | 69003       | 51 avenue du Maréchal de Saxe<br>30 Cours Lafayette     | Mutuelle Interiale                                 | 106                    | 09/07/2019   | 710 000                            | 805 961                                |
| LYON   | 69002       | 4 rue Casimir Périer                                    | Confluence Sushi<br>Pharmacie Genton Loubat        | 39<br>190              | 27/11/2019   | 670 000                            | 754 169                                |
| LYON   | 69003       | 5-7 quai Antoine Riboud                                 | Gelules<br>Le Rachal<br>IM Confluence              | 84<br>109<br>121       | 27/11/2019   | 1 260 000                          | 1 420 289                              |
| CANNES   | 06400       | 6 rue Macé  | Mouslik<br>Chynoax                                 | 63<br>38               | 02/03/2020   | 1 055 000                          | 1 195 625                              |
| <b>SOUS-TOTAL POCHE IMMOBILIÈRE : immeubles détenus en direct</b>          |             |   |  | <b>18 074</b>          |              | <b>54 828 466</b>                  | <b>60 330 923</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  | Valaix   | 70                     | 06/09/2021   | 685 000                            | 762 300                                |
| BIARRITZ   | 64200       | 2 avenue de l'Impératrice                               | Lancel Sogedi                                      | 37                     | 07/10/2022   | 1 300 000                          | 1 402 414                              |
| <b>SOUS-TOTAL POCHE IMMOBILIÈRE : immeubles détenus via la SCI SYREF 8</b> |             |   |  | <b>356</b>             |              | <b>2 485 000</b>                   | <b>2 724 764</b>                       |
| <b>TOTAL POCHE IMMOBILIÈRE</b>   |             |   |  | <b>18 430</b>          |              | <b>57 313 466</b>                  | <b>63 055 687</b>                      |

(1) prix d'acquisition initial

|                                | Valorisation hors droit au 30/06/2023 | % ptf          |
|--------------------------------|---------------------------------------|----------------|
| <b>TOTAL POCHE IMMOBILIÈRE</b> | <b>56 225 500</b>                     | <b>94,89 %</b> |

## Poche immobilière : titres de participation

| Valeur  | Prix de revient global | Valorisation hors droit au 30/06/2023 | % ptf         |
|---|------------------------|---------------------------------------|---------------|
| SCPI Aestiam Pierre Rendement (*)                             | 500 500                | 456 390                               | 0,77 %        |
| <b>SOUS-TOTAL POCHE IMMOBILIERE : titres de participation</b> | <b>500 500</b>         | <b>456 390</b>                        | <b>0,77 %</b> |

(\*) ex SCPI Foncia Pierre Rendement

## 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<br>SELECTION GI | 124,00   | 10 981,01                | 9 055,12        | <b>1 361 612</b>       | 1 122 808        | 1,89 %        |
| <b>SOUS-TOTAL POCHE FINANCIERE :</b> |                        |          |                          |                 | <b>1 361 612</b>       | <b>1 122 808</b> | <b>1,89 %</b> |

## Poche liquidité

|   | Valeur            | % ptf          |
|---|-------------------|----------------|
| Disponibilités                                    | 1 447 240         | 2,44 %         |
| Valeurs mobilières de placement (comptes à terme) | -                 | 0,00 %         |
| <b>SOUS-TOTAL POCHE LIQUIDITÉ :</b>               | <b>1 447 240</b>  | <b>2,44 %</b>  |
| <b>TOTAL PORTEFEUILLE :</b>                       | <b>59 251 938</b> | <b>100,0 %</b> |



## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2023

|  | Encours<br>(en Euros) | Acquisitions du semestre<br>(frais inclus) | Cessions du semestre |
|--|-----------------------|--|----------------------|
| <b>Actifs à caractère immobilier</b>   | <b>57 116 761</b>     | -  | <b>497 000</b>       |
| <b>Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>                  | <b>53 696 004</b>     | -  | <b>497 000</b>       |
| Parts des sociétés de personnes  |                       |  |                      |
| Parts et actions des sociétés  | 830 042               | -  | -                    |
| Actions négociées sur un marché réglementé                                       | 1 122 808             | -  | -                    |
| Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents |                       |  |                      |
| Autres actifs à caractère immobilier   | 1 467 907             | -  | -                    |
| <b>Avoirs bancaires</b>  | <b>1 447 240</b>      | -  | -                    |
| <b>Autres actifs détenus par l'OPCI</b>  | <b>494 803</b>        | -  | -                    |
| Actions et valeurs assimilées  |                       |  |                      |
| Obligations et valeurs assimilées  |                       |  |                      |
| Titres de créances négociables   |                       |  |                      |
| Parts ou actions d'OPC   |                       |  |                      |
| Opérations temporaires sur titres  |                       |  |                      |
| Instruments financiers à terme   |                       |  |                      |
| Autres instruments financiers  |                       |  |                      |
| Créances   | 494 803               | -  | -                    |
| Créances locataires  |                       |  |                      |
| Opérations de changes à terme de devise  |                       |  |                      |
| Autres   |                       |  |                      |
| <b>Dépôts</b>  |                       |  |                      |
| <b>Total des actifs de l'OPCI</b>  | <b>59 058 804</b>     | -  | <b>497 000</b>       |
| <b>Instruments financiers</b>  |                       |  |                      |
| Opérations de cession sur instruments financiers                                 |                       |  |                      |
| Opérations temporaires sur titres  |                       |  |                      |
| <b>Instruments financiers à terme</b>  |                       |  |                      |
| <b>Dettes</b>  | <b>- 17 872 943</b>   | -  | -                    |
| Emprunts   | - 16 340 231          | -  | -                    |
| Souscriptions reçues   |                       |  |                      |
| Dépôts de garantie reçus   | - 609 990             | -  | -                    |
| Autres   | - 922 722             | -  | -                    |
| Comptes financiers   |                       |  |                      |
| Provision pour risque  | -                     |  |                      |
| <b>Total des instruments passif de l'OPCI</b>                                    | <b>- 17 872 943</b>   | -  | -                    |
| <b>Valeur nette d'inventaire</b>   | <b>41 185 861</b>     | -  | -                    |

# PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2023

| Éléments d'actifs et libellés des valeurs  | Évaluation          | Devise de cotation | % de l'actif net |
|--|---------------------|--------------------|------------------|
| <b>Actifs à caractère immobilier</b>   | <b>57 116 761</b>   | <b>EUR</b>         | <b>138,7 %</b>   |
| Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels                         | 53 696 004          | EUR                | 130,4 %          |
| Parts des sociétés de personnes  |                     |                    |                  |
| Parts et actions des sociétés  | 830 042             | EUR                | 2,0 %            |
| Actions négociées sur un marché réglementé                                       | 1 122 808           | EUR                | 2,7 %            |
| Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents |                     |                    |                  |
| Autres actifs à caractère immobilier   | 1 467 907           | EUR                | 3,6 %            |
| <b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>                          |                     |                    |                  |
| Dépôts   |                     |                    |                  |
| Actions et valeurs assimilées  |                     |                    |                  |
| Obligations et valeurs assimilées  |                     |                    |                  |
| Titres de créances   |                     |                    |                  |
| Organismes de placement collectif en valeurs mobilières                          |                     |                    |                  |
| Opérations temporaires sur titres  |                     |                    |                  |
| Instruments financiers à terme   |                     |                    |                  |
| Autres instruments financiers  |                     |                    |                  |
| <b>Créances</b>  | <b>494 802</b>      | <b>EUR</b>         | <b>1,2 %</b>     |
| Créances locataires  |                     |                    |                  |
| Autres créances  | 494 802             | EUR                | 1,2 %            |
| <b>Dettes</b>  | <b>- 17 262 953</b> | <b>EUR</b>         | <b>- 41,9 %</b>  |
| Dettes financières   | - 16 340 231        | EUR                | - 39,7 %         |
| Souscriptions reçues   |                     |                    |                  |
| Dépôts de garantie reçus   |                     |                    |                  |
| Autres dettes d'exploitation   | - 922 722           | EUR                | - 2,2 %          |
| <b>Provision pour risque</b>   |                     |                    |                  |
| <b>Disponibilités</b>  | <b>837 250</b>      | <b>EUR</b>         | <b>2,0 %</b>     |
| <b>Total Actif Net</b>   | <b>41 185 861</b>   | <b>EUR</b>         | <b>100,0 %</b>   |

## FRAIS DE GESTION

| du 01/01/2023 au 30/06/2023                  | En Euros       | % Actif Net moyen |
|--|----------------|-------------------|
| <b>Frais de fonctionnement et de gestion</b> | <b>271 683</b> | <b>0,66 %</b>     |
| Dont :                                       |                |                   |
| Honoraires de la société de gestion          | 198 483        | 0,48 %            |
| Honoraires des évaluateurs immobiliers       | 39 547         | 0,10 %            |
| Honoraires du dépositaire                    | 8 910          | 0,02 %            |
| Honoraires du commissaire aux comptes        | 14 663         | 0,04 %            |
| Honoraires du valorisateur                   | 5 521          | 0,01 %            |
| Redevance AMF                                | 398            | 0,00 %            |
| Impôts et taxes                              | 4 161          | 0,01 %            |

Pour rappel, les honoraires de la Société de Gestion correspondent à 1,2 % TTC annuels de l'Actif Net de la SPPICAV. Les frais sont provisionnés tous les trimestres sur la base de l'actif net constaté en fin de période.



**SOFIDY SAS** | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 |  
 338 826 332 RCS Evry | Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332  
 303, square des Champs Élysées - Evry Courcouronnes - 91026 Evry Cedex  
 Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | **sofidy.com**