



Reporting au 31 décembre 2023



LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

+4,36 %

TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS L'ORIGINE
AU 31 DECEMBRE 2023⁽¹⁾

1 149,21 €

VALEUR LIQUIDATIVE
AU 31 DECEMBRE 2023

+1,0 %

VARIATION VALEUR LIQUIDATIVE (COUPONS INCLUS)
DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2023

4,7 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2023⁽²⁾

39,8 M€

ACTIF NET AU 31 DECEMBRE 2023

96,44 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

Chers Associés,

L'année 2023 a été marquée par une correction générale sur les valeurs immobilières en Europe, bien que d'ampleurs très différentes selon les caractéristiques des portefeuilles immobiliers considérés. Cette situation n'est pas le fruit d'une crise immobilière - en effet les rendements immobiliers ne sont pas en cause et progressent même en lien avec l'inflation - mais résulte de la hausse rapide et forte des taux d'intérêts engagée par la BCE au cours de l'année 2022 pour juguler l'inflation. L'immobilier entre incontestablement dans un nouveau cycle et le marché doit s'adapter.

Le commerce de centre-ville, qui constitue l'essentiel du patrimoine de votre OPC, continue de démontrer sa solidité. À titre d'illustration, Cushman & Wakefield constate dans son bilan 2023 une hausse moyenne sur l'année de +11 %⁽³⁾ de la fréquentation des centres-villes, compte tenu notamment du retour des flux touristiques. Par ailleurs, l'environnement inflationniste actuel bénéficie à SOFIMMO grâce à l'indexation des loyers (le dernier indice ILC paru progresse de +6,0 % sur un an).

Dans ce contexte, les travaux d'expertises de fin d'année menés sur votre OPC font ressortir une baisse de la valeur du patrimoine de -3,7 % sur un an au 31 décembre 2023. Cette baisse limitée traduit la bonne résilience de son patrimoine grâce à sa forte granularité, sa politique d'investissement disciplinée et son exposition à 100% aux murs de commerces, classe d'actifs globalement moins impactée par les baisses de valeurs que d'autres comme les bureaux par exemple.

Au quatrième trimestre, SOFIMMO maintient une dynamique positive sur le plan opérationnel, marquée par une nouvelle hausse du taux d'occupation atteignant un niveau élevé de 96,4 % (contre 95,0 % au trimestre précédent) suite à l'effet plein d'une prise à bail, courant septembre, d'un commerce de cigarettes électroniques situé rue du Sec-Arembault à Lille (59).

La valeur liquidative est en baisse sur le quatrième trimestre 2023, à 1 149,21 € par part (-4,6 % par rapport à fin septembre 2023), compte tenu de l'inflexion des valeurs d'expertise et de la distribution d'un acompte sur dividende de 25 € par part au mois de novembre 2023. Coupons réinvestis, **la valeur liquidative affiche cependant une performance annuelle positive de +1,0 % depuis le 1^{er} janvier 2023.**

Une distribution globale de 54,00 € par part, stable par rapport à l'année précédente, sera proposée à l'Assemblée Générale du 14 mai 2024. Le taux de distribution ressort ainsi à 4,7 % ramené à la valeur liquidative au 31 décembre 2023.

Enfin, la fin de l'année a clairement envoyé quelques signes d'éclaircie positifs : la fin du cycle de hausse des taux courts par les Banques Centrales, une inflation en passe d'être maîtrisée, une détente sur les taux longs, une visibilité améliorée sur les conditions de financement, des croissances certes très ralenties, mais encore positives en Europe, et l'immobilier coté qui connaît un fort rebond (+22 % entre novembre et janvier) ce qui constitue en général un signe avant-coureur... Nul doute que l'année 2024 offrira de belles opportunités sur les marchés immobiliers pour les acteurs agiles qui sauront les saisir. Votre OPC compte évidemment en faire partie pour consolider une performance pérenne.

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 2023.

(3) Source : Marketbeat Commerces France - Bilan 2023 Cushman & Wakefield, MyTraffic.

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.

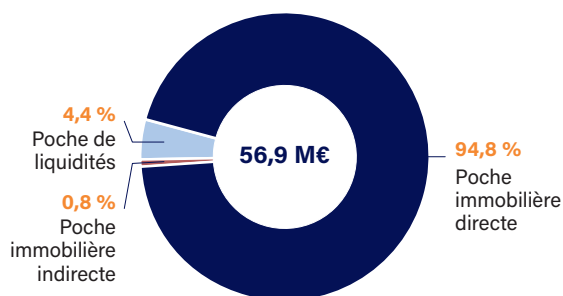


Le patrimoine de Sofimmo et son endettement

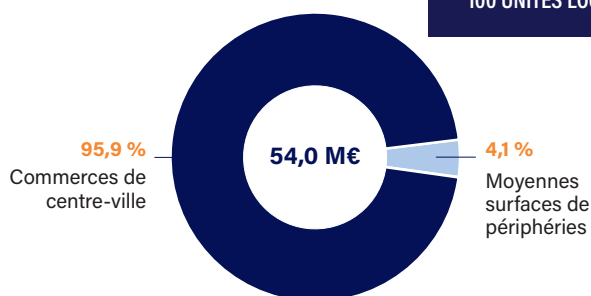
Votre OPCI oriente ses investissements vers des murs de commerces de proximité de centre-ville de taille moyenne, conformément à sa démarche d'Investissement Socialement Responsable, principalement situés en région ayant une dynamique importante de développement.

Composition du patrimoine au 31 décembre 2023

Allocation des actifs de la SPPICAV



Allocation par typologie d'actifs⁽¹⁾



À RETENIR
AU 31 DÉCEMBRE 2023

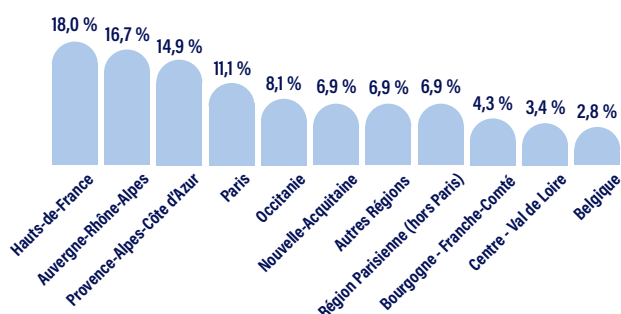
56,9 M€
VALEUR DE PATRIMOINE DE
SOFIMMO

54,0 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
IMMOBILIER DE SOFIMMO

83
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
100 UNITÉS LOCATIVES

Répartition du patrimoine immobilier de votre OPCI

Allocation géographique⁽¹⁾



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

Endettement de la SPPICAV

Au 31 décembre 2023, la dette bancaire s'élève à 16,4 M€, soit un ratio loan-to-value (endettement brut rapporté à la valeur des actifs immobiliers) de 30,4 %. 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 de 1,74 %, majoritairement à taux fixe (97,3 %) et amortissable (86,4 %), avec une durée résiduelle de 4,74 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 31 décembre 2023, la SPPICAV dispose d'une trésorerie de 2,5 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

GOUVERNANCE

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

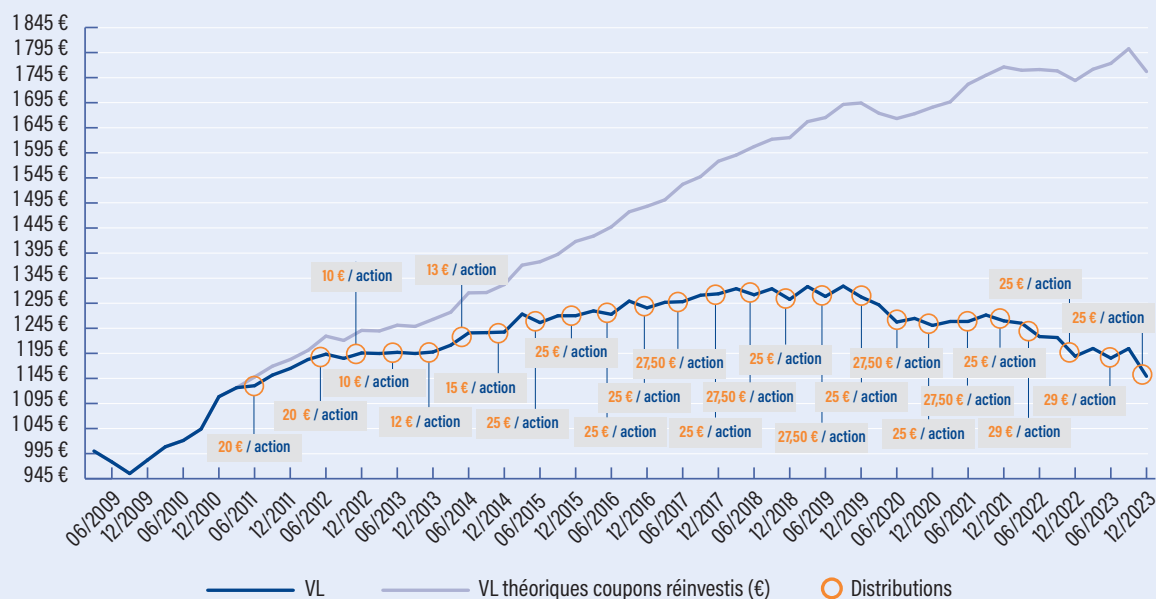
- En développant des guides de gestes écoresponsables
- En intégrant une charte ESG avec les syndics
- En déployant une charte fournisseur responsable à l'adresse des prestataires de nos actifs

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

	Parts A	Part B
Depuis la dernière VL ⁽¹⁾	- 4,6 %	- 4,6 %
Depuis le 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	- 3,4 %	- 3,4 %
Sur 1 an ⁽¹⁾	- 3,4 %	- 3,4 %
Sur 10 ans ⁽¹⁾	- 4,1 %	- 4,1 %
Depuis l'origine ⁽¹⁾	+ 14,9 %	+10,1 %

(1): hors coupons versés

La variation de la valeur liquidative depuis le 1er janvier 2023 s'explique par la baisse de la valeur du patrimoine de -3,0 % sur un an. Cette baisse limitée traduit la bonne résilience du patrimoine de votre OPCI dans un contexte de forte remontée des taux d'intérêts.

L'acquisition de parts de SPICAV 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 +4,4 % depuis l'origine et respectivement +3,2 % 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 2023, deux retraits ont eu lieu pour un montant global de 1 584 K€ (soit - 1 378,30428 parts). Dans le cadre de l'activation du mécanisme de plafonnement des rachats, le remboursement de 833 K€ a été réalisé sur la base de la Valeur Liquidative du 31 décembre 2023. Le solde des retraits non remboursé est reporté sur les prochaines centralisations.

Distribution de la SPICAV

SOFIMMO a procédé à la distribution d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2023 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 2023 sera proposée à la prochaine Assemblée Générale. Cette distribution est stable par rapport à celle de l'an passé (54,0 € par part).

Composition de l'actionnariat

Au 31 décembre 2023, les 34 644, 79889 parts constituant le capital de la SPICAV sont réparties entre vingt-sept actionnaires parmi lesquels figurent quatre actionnaires fondateurs porteurs de parts A, et vingt-trois actionnaires porteurs de parts B.

CATÉGORIE DE PARTS : PARTS A

Valeur liquidative au 31/12/2023	1 149, 21280 €
Valeur liquidative au 30/09/2023	1 204, 52975 €
Actif net au 31/12/2023	2 122 602, 15 €
Actif brut au 31/12/2023	3 023 005, 05 €
Nombre de parts en circulation au 31/12/2023	1 847, 0053

CATÉGORIE DE PARTS : PARTS B

Valeur liquidative au 31/12/2023	1 149, 21280 €
Valeur liquidative au 30/09/2023	1 204, 52975 €
Actif net au 31/12/2023	37 691 644, 44 €
Actif brut au 31/12/2023	53 680 352, 58 €
Nombre de parts en circulation au 31/12/2023	32 797, 79359

CATÉGORIE DE PARTS : PARTS A ET B

Actif net au 31/12/2023	39 814 246, 59 €
Actif brut au 31/12/2023	56 703 357, 63 €
Nombre de parts en circulation au 30/09/2023	34 644, 79887

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.

Opérations du trimestre

Investissements directs

SOFIMMO n'a procédé à aucun investissement direct au cours du quatrième trimestre de l'exercice 2023. Le patrimoine immobilier complet de l'OPPCI est joint au présent reporting.

Investissement indirects

Dans un contexte de rebond des marchés des foncières cotées à compter du 25 octobre 2023, SOFIMMO a cédé au 7 novembre 2023 le solde de sa position dans l'OPCVM SOFIDY SELECTION 1 pour montant total de 1 174 K€. A cette date, la valeur liquidative (part GI) de SOFIDY SELECTION 1 était en hausse de +2,1 % depuis le début de l'année (contre -0,6 % pour son indice de référence FTSE EPRA/NAREIT). Cette cession a permis de renforcer la poche de liquidités de votre OPCI et de se conformer au ratio de liquidités minimum de 2%.

Titres en portefeuille	31/03/2023		30/06/2023		30/09/2023		31/12/2023	
	Valeur boursière ⁽²⁾ (€)	+ / - valeur latente (€) ⁽²⁾	Valeur boursière (€)	+ / - valeur latente (€)	Valeur boursière ⁽³⁾ (€)	+/- Value latente ⁽³⁾ (€)	Valeur boursière ⁽³⁾ (€)	+/- Value latente ⁽³⁾ (€)
FCP SOFIDY Sélection 1	2 520 119 €	-542 265 €	1 122 808 €	-238 805 €	1 142 999 €	-218 613 €	0 €	0 €
TOTAL PORTEFEUILLE	2 520 119 €		1 122 808 €		1 142 999 €		0 €	
PERFORMANCE depuis le 1er janvier ⁽¹⁾	-2,5 %		-2,3 %		-0,6 %		- %	

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

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ 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 opéré par la Société de Gestion ou ne répondant plus aux critères d'acquisition actuels sont arbitrés afin de renforcer la liquidité de la Société.

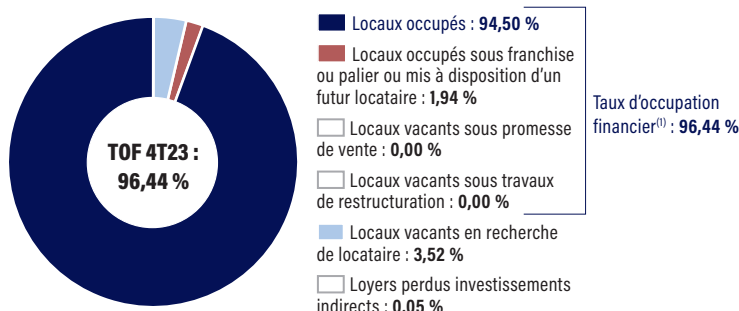
Au quatrième trimestre, la Société de Gestion a finalisé la cession :

- des murs d'un commerce à Poitiers (86) pour un montant de 320 K€ net vendeur, soit 7 % supérieur à la dernière valeur d'expertise mais également 59% au-dessus de son prix d'acquisition.
- d'une surface de commerce située à Villefranche-sur-Saône (69) pour un montant de 250 K€, soit 14 % supérieur à la dernière valeur d'expertise de juin (220 K€).

Gestion locative - Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ du trimestre est en progression et s'établit à 96,4 % contre 95,0 % le trimestre précédent. Cette amélioration est le résultat de l'effet plein sur le trimestre de la relocation d'un commerce de proximité situé rue du Sec Arembault à Lille (59) pour un loyer de 48 K€, en hausse de +3,2 % par rapport au loyer précédent (46,5 K€).

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



⁽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.

Perspectives

La Société de Gestion compte exécuter un programme d'arbitrage dynamique permettant de maintenir la liquidité de la Société et de réinvestir, le cas échéant, 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.

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
Durée de vie	99 ans
Durée de placement recommandée	10 ans
Société de gestion	SOFIDY
Valorisateur	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	3,6 % TTC de l'actif net (Parts A et B) 3,3 % TTC de l'actif net (Parts R) 3,1 % 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 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 et en périphérie d'agglomération. À titre accessoire, la SPPICAV peut également investir sur le marché des bureaux

occupés, de 100 à 10 000 m², à Paris, en première et deuxième couronnes parisiennes ainsi qu'en province dans des zones tertiaires actives. La poche financière 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 31 décembre 2023

Poche 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
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 BILICI	119 111	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 Mme Cheryam STA-BROUCKAERT	306 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	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	MANGO Bijouterie	258 25	08/08/2012	550 000	616 020
BRUXELLES	1090	Avenue de Jette 233 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" Libre	80 44	28/02/2013	580 000	620 653
BRETIGNY SUR ORGE	91220	8 Bld de la République 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 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 K.S	72 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 Libre	60 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 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- 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 m²	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 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 88	28/06/2016	570 000	575 985
POISSY	78300	27-29 rue du Général de Gaulle 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
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
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 Banque Populaire du Nord Eymynow	95 206 81	20/07/2017	1 280 000	1 408 161
LILLE	59000	1-3 rue du Sec Arembault 5 rue du Sec Arembault	Ekla Distribution LMDV France	59 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	Libre	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 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 PC CONFIG	26 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 ISE Créations Ginger	55 100 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 30 Cours Lafayette	Mutuelle Interiale	106	09/07/2019	710 000	805 961
LYON	69002	4 rue Casimir Périer	Confluence Sushi Pharmacie Genton Loubat	39 190	27/11/2019	670 000	754 169
LYON	69003	5-7 quai Antoine Riboud	Icognati SARL Le Rachal IM Confluence	84 109 121	27/11/2019	1 260 000	1 420 289
CANNES	06400	6 rue Macé	Mouslik Chynoax	63 38	02/03/2020	1 055 000	1 195 625
SOUS-TOTAL POCHE IMMOBILIÈRE : immeubles détenus en direct				17 890		54 414 368	59 869 346
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 Libre	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
SOUS-TOTAL POCHE IMMOBILIÈRE : immeubles détenus via la SCI SYREF 8				356		2 485 000	2 724 764
TOTAL POCHE IMMOBILIÈRE				18 245		56 899 368	62 594 109

(1) prix d'acquisition initial

	Valorisation hors droit au 31/12/2023	% ptf
TOTAL POCHE IMMOBILIÈRE	53 990 500	94,84 %

Poche immobilière : titres de participation

Valeur	Prix de revient global	Valorisation hors droit au 30/09/2023	% ptf
SCPI Aestiam Pierre Rendement (*)	500 500	456 390	0,80 %
SOUS-TOTAL POCHE IMMOBILIÈRE : titres de participation	500 500	456 390	0,80 %

(*) ex SCPI Foncia Pierre Rendement

Poche liquidité

	Valeur	% ptf
Disponibilités	2 480 083	4,36 %
Valeurs mobilières de placement (comptes à terme)	-	0,00 %
SOUS-TOTAL POCHE LIQUIDITÉ :	2 480 083	4,36 %
TOTAL PORTEFEUILLE :	56 926 973	100,0 %