



## Reporting au 30 juin 2025

Chers Associés,

Le reflux de l'inflation en Europe et la poursuite des baisses de taux initiées par la BCE au 1<sup>er</sup> semestre 2025 crée un environnement désormais plus favorable à l'investissement de long terme, redonnant des perspectives aux marchés immobiliers après deux années de correction des valeurs. Cet environnement monétaire favorise le redémarrage progressif des transactions immobilières, qui restent essentiellement concentrées sur les actifs de qualité.

Dans ce contexte, les travaux de valorisation des actifs immobiliers réalisés à mi-année ont conduit à **une hausse de la valeur du patrimoine de l'ordre de +0,7 % sur 6 mois**. Cette évolution positive traduit la qualité et la solidité du patrimoine, ainsi que la résilience du commerce de proximité, qui constitue le cœur de la stratégie de votre OPPCI.

Les fondamentaux de SOFIMMO restent solides sur le trimestre, avec un taux d'occupation financier atteignant 94,1 %<sup>(3)</sup>, en progression de +26 points de base par rapport au trimestre précédent et un niveau d'endettement maîtrisé, majoritairement à taux fixe et amortissable, permettant à votre OPPCI de poursuivre une gestion active de son patrimoine. À ce titre, SOFIMMO prévoit de tirer parti de conditions de crédit redevenues favorables pour structurer de nouveaux financements, saisir des opportunités d'investissement et renforcer sa performance à long terme.

En parallèle votre Société de Gestion a signé, sur le trimestre, une promesse de vente portant sur les murs d'une épicerie de proximité située en Belgique, dont la réitération est attendue courant juillet 2025.

**La Valeur Liquidative de votre OPPCI s'établit à 1 193,39 € par part, en légère baisse de -0,6 % sur le trimestre (mais en hausse de +1,0 % par rapport au 31 décembre 2024) compte tenu principalement de la distribution courant mai du solde sur dividende de 34,5 € par part au titre de l'exercice 2024. La distribution globale de 59,50 € par part, en progression de +10,2 % par rapport à l'année précédente, permet ainsi à d'atteindre un taux de distribution au titre de l'exercice 2024 de 5,0 %<sup>(1)</sup>.**

Votre Société de Gestion accorde toute son attention à la liquidité de votre OPPCI et vous informe que toutes les demandes de rachats ont été honorées au titre de la VL de fin juin.

Nous vous remercions de votre confiance.

### La Société de Gestion.

<sup>(1)</sup> Taux de distribution ramené à la valeur liquidative au 31 décembre 2024.

<sup>(2)</sup> TRI hors commission de souscription acquise.

<sup>(3)</sup> Taux d'occupation financier au titre du deuxième trimestre 2025.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**5,04 %**

TAUX DE DISTRIBUTION 2024 <sup>(1)</sup>

**1 193,39 €**

VALEUR LIQUIDATIVE  
AU 30 JUIN 2025

**+3,80 %**

VARIATION VALEUR LIQUIDATIVE (COUPONS INCLUS)  
DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2025

**+4,59 %**

TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS L'ORIGINE  
AU 30 JUIN 2025 <sup>(2)</sup>

**38,8 M€**

ACTIF NET AU 30 JUIN 2025

**94,09 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

### ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

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

- Les actions de l'OPPCI 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'OPPCI.
- 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 OPPI oriente ses investissements vers des murs de commerces de proximité de centre-ville de taille moyenne, principalement situés en région ayant une dynamique importante de développement.

À RETENIR  
AU 30 JUIN 2025

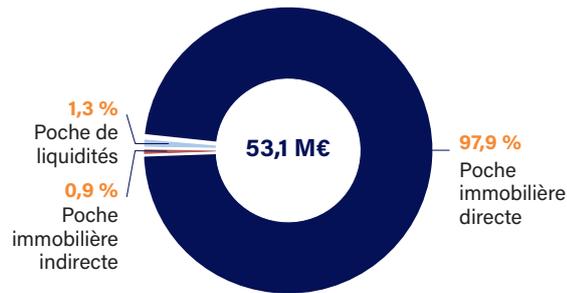
53,1 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
DE SOFIMMO

52,0 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
IMMOBILIER DE SOFIMMO

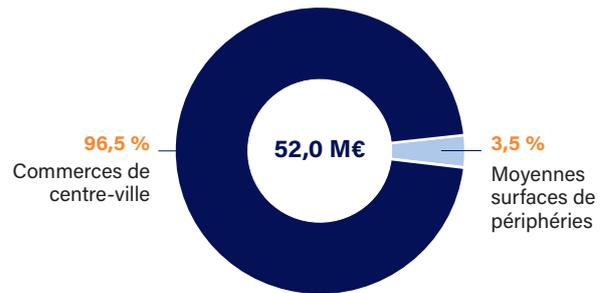
79  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
97 UNITÉS LOCATIVES

## Composition du patrimoine au 30 juin 2025

Allocation des actifs de la SPPICAV

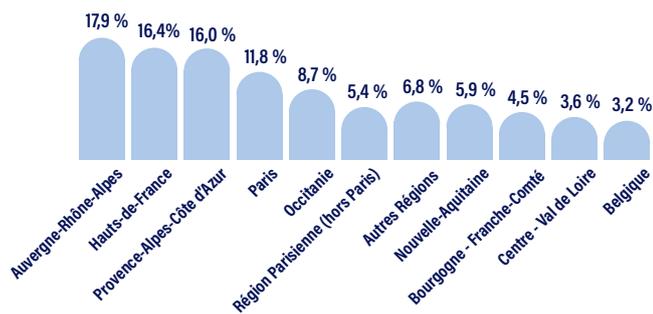


Allocation par typologie d'actifs<sup>(1)</sup>



## Répartition du patrimoine immobilier de votre OPPI

Allocation géographique<sup>(1)</sup>



<sup>(1)</sup> En % de la valorisation de la poche immobilière directe.

## Endettement de la SPPICAV

Au 30 juin 2025, la dette bancaire s'élève à 13,6 M€, soit un ratio loan-to-value (endettement brut rapporté à la valeur des actifs immobiliers) de 26,2 %. 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 1,57 %, majoritairement à taux fixe (98,4 %) et amortissable (83,6 %), avec une durée résiduelle moyenne de 4 ans et 1 mois.

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

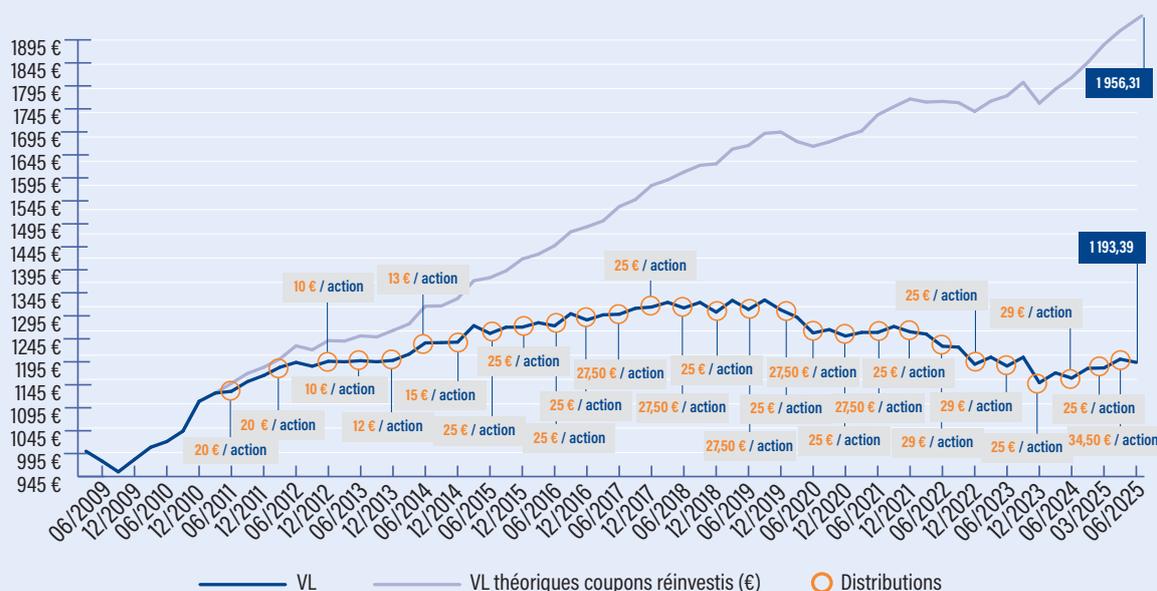
## Trésorerie / Liquidités

Au 30 juin 2025, la SPPICAV dispose d'une trésorerie de 668 K€. Conformément aux dispositions rappelées dans le prospectus, la poche de liquidité est investie le cas échéant en instruments financiers à caractère liquide tels que définis aux articles R214-92 à 94 du Code monétaire et financier.



# Performance sur le trimestre

## Évolution de la valeur liquidative



## Variation de la valeur liquidative

	Variation	Variation coupons réinvestis
Depuis la dernière VL	- 0,6 %	+ 2,2 %
Depuis le 1 <sup>er</sup> janvier	+ 1,0 %	+ 3,8 %
Sur 1 an glissant	+ 3,0 %	+ 7,9 %
Sur 10 ans glissants	- 5,0 %	+ 42,0 %
Depuis l'origine - <b>Part A</b>	+ 19,3 %	+ 95,6 %
Depuis l'origine - <b>Part B</b>	+ 14,3 %	+ 87,4 %

La Valeur Liquidative est en légère baisse de -0,6 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, compte tenu principalement de la distribution du solde sur dividende de 34,5 € par part au titre de l'exercice 2024.

Coupons réinvestis, la valeur liquidative affiche une performance solide de +7,9 % sur un an glissant.

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 +4,6 % depuis l'origine, soit +3,5 % 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 2025, deux retraits ont été enregistrés pour un montant de 496,3 K€ (soit -415,85 parts) sur la base de la valeur liquidative au 30 juin 2025. Aucune demande de retrait n'est en attente à fin juin 2025.

## Distribution de la SPPICAV

Dans le respect des obligations réglementaires, une distribution globale de 59,5 € par part a été approuvée, au titre de l'exercice 2024, par l'Assemblée Générale du 19 mai 2025. Compte tenu de l'acompte sur dividende de 25,0 € par part versé en novembre dernier, un solde de 34,5 € par part a été versé en mai 2025. **Cette distribution est en hausse de +10,2 % par rapport à celle de l'an passé (54,0 € par part).**

## Composition de l'actionariat

Au 30 juin 2025, les 32 523,90954 parts constituant le capital de la SPPICAV sont réparties entre vingt-cinq actionnaires parmi lesquels figurent quatre actionnaires fondateurs porteurs de parts A, et vingt-et-un actionnaires porteurs de parts B.

## CATÉGORIE DE PARTS : PARTS A

Valeur liquidative au 30/06/2025	1 193,38663 €
Valeur liquidative au 31/03/2025	1 200,31344 €
Actif net au 30/06/2025	2 204 191,44 €
Actif brut au 30/06/2025	3 020 764,30 €
Nombre de parts en circulation au 30/06/2025	1 847,0053

## CATÉGORIE DE PARTS : PARTS B

Valeur liquidative au 30/06/2025	1 193,38663 €
Valeur liquidative au 31/03/2025	1 200,31344 €
Actif net au 30/06/2025	36 609 407,61 €
Actif brut au 30/06/2025	50 171 863,11 €
Nombre de parts en circulation au 30/06/2025	30 676,9042

## CATÉGORIE DE PARTS : PARTS A ET B

Actif net au 30/06/2025	38 813 599,05 €
Actif brut au 30/06/2025	53 192 627,41 €
Nombre de parts en circulation au 30/06/2025	32 523,90954

## 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

## Valeur des immeubles au 30 juin 2025

La valorisation du portefeuille d'actifs immobiliers détenus s'élève à 52 010 000 € hors droits, une progression de +0,7 % à périmètre constant sur le semestre.

## Investissements directs

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

## Investissements indirects

Concernant la participation de SOFIMMO dans la SCPI Aestiam Pierre Rendement, une demande de retrait portant sur l'intégralité des 550 parts détenues a été déposée en janvier 2023. Deux fonds de la gamme Aestiam, dont celui dans lequel est investi votre OPPCI, sont désormais regroupés sous l'entité Aestiam Agora. Afin de maintenir le rang d'inscription de SOFIMMO dans le carnet d'ordres, votre Société de Gestion a renouvelé son ordre de retrait.

## Arbitrages du trimestre

Au cours du premier trimestre, votre OPPCI n'a procédé à aucune cession, mais a néanmoins sécurisé une opération à fin juin portant sur les murs d'une épicerie de proximité en Belgique. La signature de l'acte authentique est prévue au cours du mois de juillet.

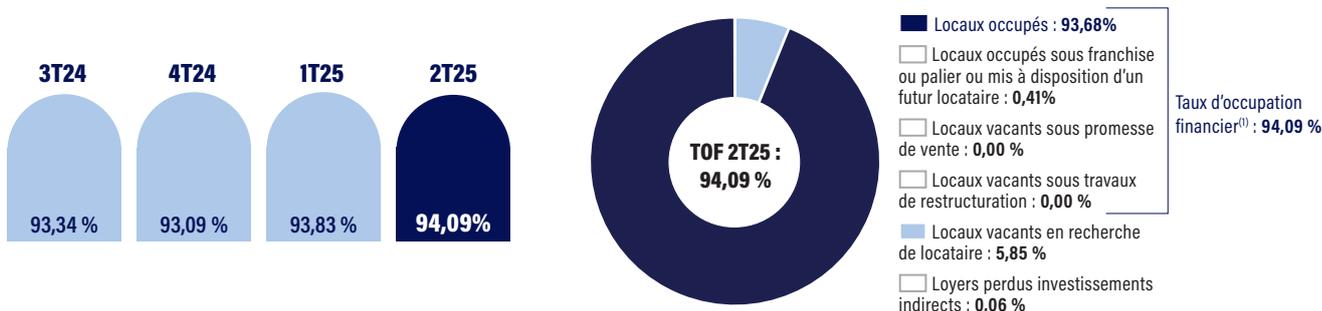
## Relocations 2025

Aucune relocation n'a été signée au cours du trimestre. Les deux relocations signées depuis le début de l'exercice ont permis une hausse moyenne des loyers annuels de +9,3 % sur les actifs concernés.

## Gestion locative - Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> du trimestre progresse pour atteindre 94,09 %, contre 93,83 % au trimestre précédent. Cette progression s'explique principalement par la cession de l'actif de Saint-Junien (87) et par l'effet plein des deux relocations signées au cours du trimestre précédent à Lille (59) et Wasquehal (59).

Les actifs concentrant l'essentiel de la vacance sur la période sont localisés à Marconne (62) et Avignon (84), pour lesquels des démarches de commercialisation ou de cession sont actuellement en cours.



<sup>(1)</sup> 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 entend poursuivre une stratégie de gestion dynamique de son portefeuille, en s'appuyant sur des arbitrages ciblés permettant d'éventuels réinvestissements opportunistes tout en poursuivant la conduite des actions d'amélioration du taux d'occupation financier qui reste au centre de la stratégie d'optimisation des résultats de votre OPPCI. Parallèlement, elle réaffirme son engagement à maintenir une politique de distribution attractive, avec un rendement minimum de 5 %.

# 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	SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES
Centralisateur des ordres	SOFIDY
Commissaire aux Comptes	FORVIS 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 8 <sup>e</sup> 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. 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 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'OPVM généraux à vocation principalement immobilière et commerciale.



## 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.

### À noter!

#### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE SOFIMMO

Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

# Détail du portefeuille au 30 juin 2025

## Poche immobilière : immeubles détenus en direct et indirect

Ville	Code postal	Adresse	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits <sup>(1)</sup>	Prix de revient droits et frais inclus
MEYLAN	38240	C.C des Bealières	15/12/2009	156 617	169 568
VOURLES	69390	place Antoine Duclaux	15/12/2009	192 550	208 067
MARCONNE	62140	avenue de Boulogne	15/12/2009	1 044 619	1 117 596
BELLEY	01300	90 Grande Rue	15/12/2009	218 867	236 456
PUISEUX EN FRANCE	95380	3 route de Marly	15/12/2009	806 064	873 099
EPERNAY	51000	9 rue Saint Thibault	21/10/2010	904 473	963 593
CANNES	06400	12 rue Jean de Riouffe	21/10/2010	944 360	1 002 671
MENTON	06500	38 rue Partouneaux	21/10/2010	1 840 178	1 962 035
MELUN	77000	16 rue Saint Aspais	16/03/2011	480 000	520 669
BRUXELLES	1180	51 rue Xavier Bue	22/12/2011	700 000	818 894
BIARRITZ	64200	4 avenue de l'Impératrice	05/03/2012	1 083 333	1 088 079
MORTSEL-ANTWERPEN	2640	Statielei, 17	16/05/2012	630 000	712 513
MARSEILLE	13001	33 rue des Trois Mages	26/07/2012	185 000	207 684
CASTRES	81100	23 rue Villegoudou/38 rue Dr Aribat	08/08/2012	550 000	616 020
BRUXELLES	1090	Avenue de Jette 233 Rue Prince baudoin 44	09/11/2012	620 000	741 722
RENNES	35000	C.C Italie-2 rue de Suisse	11/01/2013	250 000	281 453
LE LAVANDOU	83980	16 avenue des Martyrs de la Résistance	28/02/2013	580 000	620 653
BRETIGNY SUR ORGE	91220	8 Bld de la République 12 rue Anatole France	22/03/2013	170 000	184 189
CAGNES SUR MER	06800	69 Avenue de la Gare	13/06/2013	200 000	223 133
CHAMBERY	73000	11 Avenue des Ducs de Savoie 4 Rue Guillaume Fichet	18/07/2013	980 000	1 107 316
CARPENTRAS	84200	96 Rue de la République	09/10/2013	315 000	350 929
AIX EN PROVENCE	13100	17 Rue Jacques de la Roque	18/10/2013	340 000	446 057
TOULON	83000	8 Pl de l'Amiral Senes/61 Rue J. Jaures	27/08/2014	185 000	205 764
MARSEILLE	13006	4 rue des Trois Frères Barthélémy	26/08/2014	240 000	274 026
CHARTRES	28000	19-21 rue du Bois-Merrain	25/11/2014	2 300 000	2 460 421
CAVALAIRE SUR MER	83240	15 Rue du Port	28/11/2014	190 000	218 682
SAINT OMER	62500	24-26 rue de Dunkerque	25/11/2014	1 200 000	1 284 142
PARIS	75012	4 rue de Lyon	25/11/2014	2 100 000	2 256 180
QUIMPER	29000	5 rue Saint François	04/12/2014	360 000	404 327
PARIS	75018	113 rue du Mont Cenis	11/12/2014	192 000	225 837
BESANCON	25000	18 place de la Révolution	22/12/2014	2 400 000	2 673 009
CHALON SUR SAONE	71100	9 boulevard de la République	16/12/2014	520 000	583 325
RENNES	35000	17 rue de Penhët	30/01/2015	240 000	268 948
RENNES	35000	10 galeries du Théâtre	30/01/2015	370 000	414 628
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	2 Place Etienne Marcel	30/06/2015	560 000	642 460
LYON	69002	3 rue de Brest	10/07/2015	175 081	197 973
LYON	69003	21 rue Danton	10/07/2015	179 066	202 554
LYON	69001	8 rue Lanterne	10/07/2015	265 854	300 448
AVIGNON	84000	Boulevard Limbert-route de Lyon	11/09/2015	675 000	743 811
PAU	64000	9 rue Serviez	01/02/2016	400 000	453 087
PARIS	75001	56 rue de Richelieu- 23 rue des Petits Champs	06/04/2016	670 000	729 295
PARIS	75017	15, 15bis et 15ter bd Gouvion Saint Cyr	07/04/2016	1 130 000	1 229 110

Ville	Code postal	Adresse	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits <sup>(1)</sup>	Prix de revient droits et frais inclus
VALENCIENNES	59300	5-7 place d'Armes	28/04/2016	830 000	956 423
TROUVILLE-SUR-MER	14360	21 rue des Ecores 50-52 bld Fernand Moureaux	20/06/2016	750 000	811 976
LYON	69001	7 rue Neuve	28/06/2016	570 000	575 985
POISSY	78300	27-29 rue du Général de Gaulle rue Jean-Claude Mary	23/05/2017	610 000	656 926
LYON	69007	4 Cours Gambetta-3 rue Basse-Combalot	21/06/2017	405 000	441 955
NIMES	30000	2 rue Crémieux	07/07/2017	494 333	556 627
NIMES	30000	10 rue de l'Aspic	07/07/2017	424 626	471 898
NIMES	30000	14 rue de l'Aspic	07/07/2017	374 943	419 177
TOULOUSE	31000	2 rue du Fourbastard	07/07/2017	950 000	1 053 508
MARSEILLE	13006	19-21 rue Montgrand	18/07/2017	240 000	272 564
NANTES	44000	24 rue du Calvaire	18/07/2017	360 000	386 546
LILLE	59000	38 rue Lepelletier	20/07/2017	640 000	702 852
WASQUEHAL	59290	12 place Mendès France	20/07/2017	1 280 000	1 408 161
LILLE	59000	1-3 rue du Sec Arembault 5 rue du Sec Arembault	20/07/2017	2 088 000	2 295 605
LILLE	59000	106 rue de Paris	20/07/2017	400 000	439 820
LILLE	59000	40 rue de la Monnaie	01/09/2017	1 050 000	1 171 825
LYON	69006	27 rue de Sèze	23/10/2017	350 000	392 401
BORDEAUX	33000	16 rue des Conils	09/01/2018	582 800	666 634
ANNEMASSE	74100	22 rue du Commerce	18/04/2018	1 100 000	1 197 500
LYON	69006	10 Cours Vitton	07/05/2018	350 000	395 893
AMIENS	80000	4 à 20 place Alphonse Fiquet 1,2 et 4 passage Fiquet	26/06/2018	1 580 000	1 756 616
ANTIBES	06600	1 Place Guymener	14/08/2018	815 000	878 453
MONTPELLIER	34000	55 Grande rue Jean Moulin	19/09/2018	800 000	860 914
THONON LES BAINS	74200	1 rue des Arts	13/12/2018	175 000	188 470
THONON LES BAINS	74200	6 rue des Arts	13/12/2018	365 000	393 128
VALENCE	26000	49 rue Madier de Montjau	17/12/2018	263 000	282 093
PARIS	75012	26 rue Montgallet	23/01/2019	533 814	603 672
PARIS	75012	32 rue Montgallet	23/01/2019	371 186	419 761
BESANCON	25000	69 rue des Granges	30/04/2019	550 000	635 865
MONTPELLIER	34000	14 rue de l'Argenterie	18/06/2019	1 150 000	1 294 029
LYON	69003	51 avenue du Maréchal de Saxe 30 Cours Lafayette	09/07/2019	710 000	805 961
LYON	69002	4 rue Casimir Périer	27/11/2019	670 000	754 169
LYON	69002	5-7 quai Antoine Riboud	27/11/2019	1 260 000	1 420 289
CANNES	06400	6 rue Macé	02/03/2020	1 055 000	1 195 625
<b>SOUS-TOTAL POCHE IMMOBILIÈRE : immeubles détenus en direct</b>				<b>51 690 764</b>	<b>56 593 741</b>
CLERMONT-FERRAND	63000	7 rue du 11 Novembre	26/07/2021	500 000	561 850
AIX EN PROVENCE	13100	5 rue Chabrier	06/09/2021	685 000	762 300
BIARRITZ	64200	2 avenue de l'Impératrice	07/10/2022	1 300 000	1 396 835
<b>SOUS-TOTAL POCHE IMMOBILIÈRE : immeubles détenus via la SCI SYREF 8</b>				<b>2 485 000</b>	<b>2 720 985</b>
<b>TOTAL POCHE IMMOBILIÈRE</b>				<b>54 175 764</b>	<b>59 704 726</b>

(1) prix d'acquisition initial.

	Valorisation hors droit au 30/06/2025	% ptf
<b>TOTAL POCHE IMMOBILIÈRE</b>	<b>52 010 000</b>	<b>97,88 %</b>

## Poche immobilière : titres de participation

Valeur	Prix de revient global	Valorisation hors droit au 30/06/2025	% ptf
SCPI Aestiam Pierre Rendement (*)	500 500	456 390	0,86 %
<b>SOUS-TOTAL POCHE IMMOBILIÈRE : titres de participation</b>	<b>500 500</b>	<b>456 390</b>	<b>0,86 %</b>

(\*) ex SCPI Foncia Pierre Rendement

## Poche liquidité

	Valeur	% ptf
Disponibilités	668 466	1,26 %
Valeurs mobilières de placement (comptes à terme)	-	-
<b>SOUS-TOTAL POCHE LIQUIDITÉ :</b>	<b>668 466</b>	<b>1,26 %</b>
<b>TOTAL PORTEFEUILLE :</b>	<b>53 134 856</b>	<b>100,0 %</b>

# ÉTAT DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2025

	Encours (en Euros)	Acquisitions du semestre (frais inclus)	Cessions du semestre
<b>ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER</b>	<b>51 657 201</b>		<b>526 250</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	49 780 000		526 250
Parts des sociétés de personnes	461 538		
Parts et actions des sociétés			
Actions négociées sur un marché réglementé			
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents			
Autres actifs à caractère immobilier	1 415 663		
<b>Avoirs bancaires</b>	<b>668 466</b>		
<b>AUTRES ACTIFS DÉTENUS PAR L'OPPCI</b>	<b>866 962</b>		
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 actifs liés			
Créances locataires	648 364		
Autres créances	198 247		
Dépôts	20 351		
<b>TOTAL DES ACTIFS DE L'OPPCI</b>	<b>51 677 551</b>		<b>526 250</b>
<b>Instruments financiers</b>			
Opérations de cession sur instruments financiers			
Opérations temporaires sur titres			
<b>Instruments financiers à termes</b>			
<b>Dettes</b>	<b>- 14 379 028</b>		
<b>Emprunts</b>	<b>- 12 703 101</b>		
Souscriptions reçues			
Dépôts de garantie reçus	- 577 514		
<b>Autres</b>	<b>- 1 098 414</b>		
<b>Comptes financiers</b>			
<b>Provision pour risque</b>			
<b>TOTAL DES INSTRUMENTS PASSIF DE L'OPPCI</b>	<b>- 14 379 028</b>		
<b>TOTAL ACTIF NET</b>	<b>38 813 599</b>		

# PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2025

Éléments d'actifs et libellés des valeurs	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
<b>Actifs à caractère immobilier</b>	<b>51 657 201</b>	EUR	<b>133,1 %</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	49 780 500	EUR	128,2 %
Parts des sociétés de personnes	461 538	EUR	1,2 %
Parts et actions des sociétés			
Actions négociées sur un marché réglementé			
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents			
Autres actifs à caractère immobilier	1 415 663	EUR	3,7 %
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>20 351</b>		<b>0,1 %</b>
Dépôts	20 351		0,1 %
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>846 611</b>	<b>EUR</b>	<b>2,2 %</b>
Créances locataires	648 364	EUR	1,7 %
Autres créances	198 247	EUR	0,5 %
<b>Dettes</b>	<b>- 14 379 028</b>	<b>EUR</b>	<b>- 37,1 %</b>
Dettes financières	- 12 703 101	EUR	- 32,7 %
Souscriptions reçues			
Dépôts de garantie reçus	- 577 514	EUR	- 1,5 %
Autres dettes d'exploitation	- 1 098 414	EUR	- 2,8 %
Provision pour risque			
<b>Disponibilités</b>	<b>668 466</b>	<b>EUR</b>	<b>1,7 %</b>
<b>Total Actif Net</b>	<b>38 813 599</b>	<b>EUR</b>	<b>100,0 %</b>

## FRAIS DE GESTION

du 01/01/2025 au 30/06/2025	En Euros	% Actif Net moyen
<b>Frais de fonctionnement et de gestion</b>	<b>284 963 €</b>	<b>0,73 %</b>
Dont :		
Honoraires de la société de gestion	193 024 €	0,50 %
Honoraires des évaluateurs immobiliers	35 449 €	0,09 %
Honoraires du dépositaire	9 195 €	0,02 %
Honoraires du commissaire aux comptes	16 460 €	0,04 %
Honoraires du valorisateur	5 511 €	0,01 %
Redevance AMF	0	0,00 %
Impôts et taxes	25 325 €	0,07 %

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 Évry | Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332  
303, Square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes  
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | **sofidy.com**