



OPCI Professionnel investi en murs de commerces



RAPPORT ANNUEL

Exercice
2021



ÉDITORIAL

Chers associés,

L'exercice 2021 a été marqué par l'obtention du label ISR Immobilier pour votre OCPI. L'obtention de ce label d'Etat en décembre 2021 vient attester des efforts et de la stratégie ESG ambitieuse mise en place par les équipes de SOFIDY, convaincues que la gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe significativement à leur valorisation financière dans le temps.

Côté gestion, SOFIMMO a pu profiter de la levée progressive des restrictions sanitaires au cours de l'année 2021 avec la réouverture complète des commerces, et affiche des indicateurs de performance en progression. Ainsi, l'année écoulée a permis une nette remontée du taux d'occupation financier à 89,7 % (contre 85,7 % en 2020) grâce à une bonne dynamique locative, et l'atteinte d'un taux de recouvrement pour l'exercice 2021 de 95,3 % à date.

Au 31 décembre 2021, l'évolution des valeurs d'expertises est limitée à -1,1 % à périmètre constant sur un an. La valeur liquidative progresse de +0,7 % depuis le 1^{er} janvier 2021, et la hausse atteint +4,8 % coupons réinvestis.

Les performances opérationnelles permettent de proposer un niveau de distribution de dividendes à 54,00 € par part pour l'année 2021, en progression de +2,9 % par rapport à l'exercice précédent, soit un taux de distribution de 4,30 % ramené à la valeur liquidative du début d'année 2022. Le report à nouveau cumulé progresse et ressort à 180,53 € par action, représentant plus de trois années de distribution.

Côté investissements, votre OPCI a poursuivi de façon sélective en respectant des critères d'Investissement Socialement Responsable son programme d'acquisition pour un volume total de 1,3M€ portant sur les murs de deux actifs de commerces au cœur du centre-ville de Clermont-Ferrand (63), et Aix-en-Provence (13) avec une rentabilité immédiate moyenne de 5,0 %.

Le fonds dispose d'une capacité d'investissement pour capter de nouvelles opportunités en phase avec sa stratégie d'investissement 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.

L'obtention du label ISR Immobilier par SOFIMMO en décembre dernier traduit l'engagement des équipes de SOFIDY à respecter un processus strict et rigoureux d'intégration des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) tout en investissant qu'en gestion du patrimoine de votre OPCI.

La Société de Gestion

SOMMAIRE

▶	ÉDITORIAL	3
▶	PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	5
▶	SOFIMMO EN UN COUP D'ŒIL	6

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021 **9**

1	OBJECTIF DE GESTION ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT	10
2	RAPPORT DE GESTION SUR LA PÉRIODE ÉCOULÉE ET À VENIR	12
3	RAPPORT ISR	19
4	EXPERTISES ET ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE	28
5	HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES ET DES DIVIDENDES	29
6	SITUATION D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DE L'ORGANISME	30
7	TABLEAU DES RÉSULTATS SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES	32
8	INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉLAIS DE PAIEMENT	33
9	INFORMATIONS RELATIVES AUX FRAIS D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE	33
10	INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DÉONTOLOGIE	33
11	INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES ET AUX DÉPENSES SOMPTUAIRES	34
12	INFORMATIONS RELATIVES AUX ORGANES SOCIAUX	34
13	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	35
14	CONTRÔLE INTERNE	36
15	GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS	36
16	CONVENTIONS LIBRES ET RÉGLEMENTÉES	37
17	EXPOSÉ DES MOTIFS SUR LES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	38

2

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021 **39**

1	BILAN ACTIF	40
2	BILAN PASSIF	41
3	COMPTE DE RÉSULTAT	42
4	ANNEXE	43

3

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE **53**

4

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES **57**

1	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	58
2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	60

5

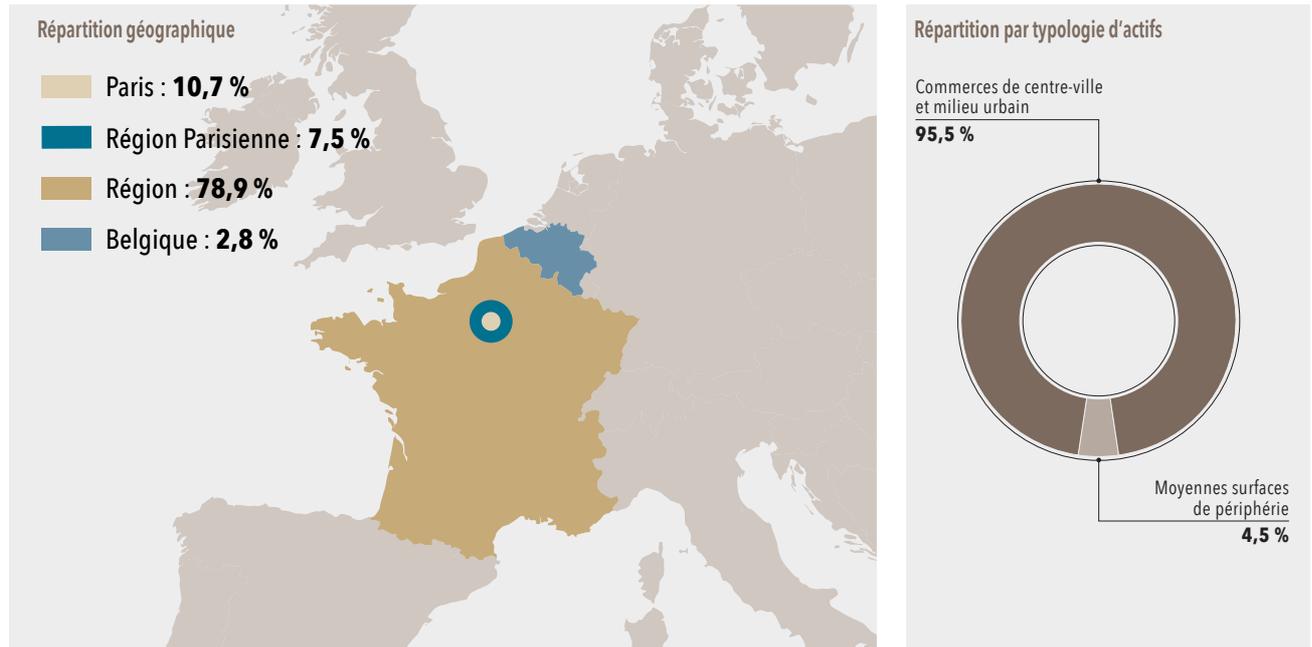
PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE **61**

1	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	62
---	--	----

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

PROFIL	SOFIMMO est un Organisme Professionnel de Placement Collectif en Immobilier (OPPCI) constitué sous la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV). Il s'agit d'un placement à long terme. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 10 ans.
	Visa AMF sur la note d'information : SPI20090001
	Date de création : 16/03/2009
SIÈGE SOCIAL	303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2021	Monsieur Paul HAGER, Président
	Monsieur Philip LOEB
	La société MH PUCCINI, représentée par Monsieur Francis MARTIN
SOCIÉTÉ DE GESTION	SOFIDY S.A.S.
	Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)
	Société par Actions Simplifiée au capital de 565 728 €
	303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
	R.C.S. Évry B 338 826 332
COMMISSAIRE AUX COMPTES	Titulaire : MAZARS - Tour EXALTIS, 61, rue Henri Régault, 92400 Courbevoie
DÉPOSITAIRE	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SA - 29 Boulevard Haussmann - 75009 Paris
INFORMATIONS	Monsieur Jean-Marc PETER
	Directeur Général de SOFIDY S.A.S.
	303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
	Tél. : 01.69.87.02.00
	Contact : sofidy@sofidy.com

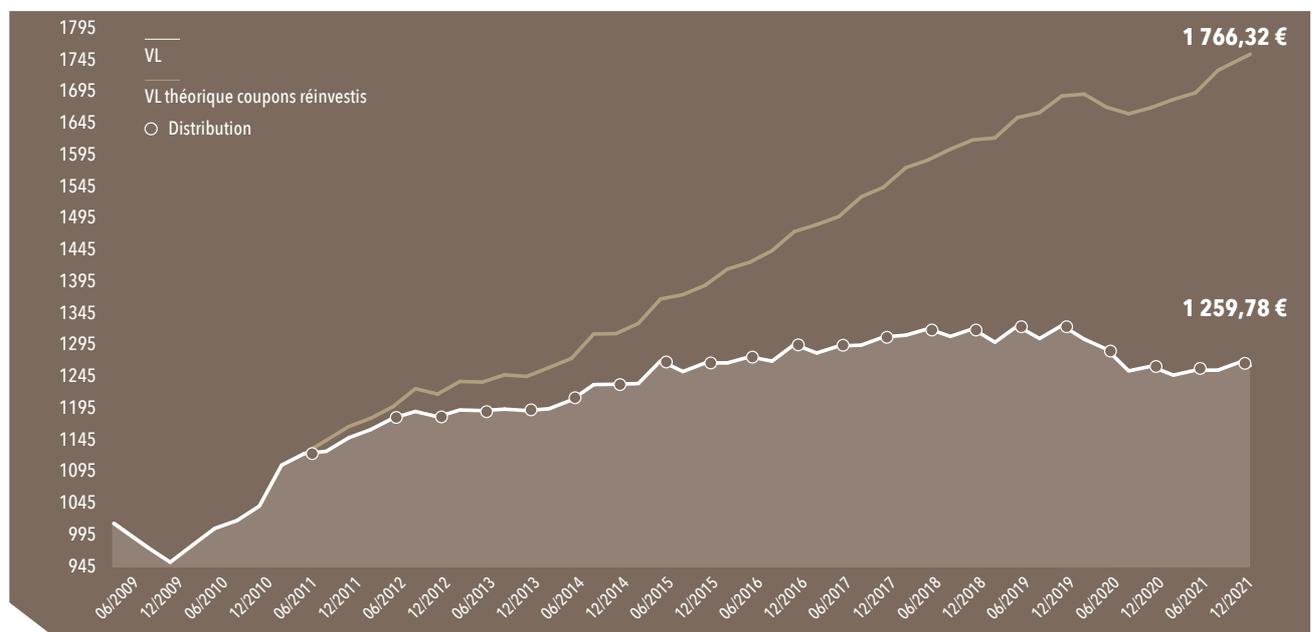
► Composition du patrimoine à fin 2021 (en % des valeurs vénales Hors droits)



► Chiffres clés au 31 décembre 2021



► Historique de la valeur liquidative



	31.12.2021	31.12.2020
COMPTE DE RÉSULTAT		
Produits de l'activité immobilière	4 099 035 €	4 019 643 €
dont loyers	3 179 958 €	3 022 766 €
Charges de l'activité immobilière	-1 517 411 €	-1 215 610 €
Résultat de l'activité immobilière	2 581 624 €	2 804 033 €
Résultat net (hors cessions d'actifs)	1 864 014 €	2 075 610 €
Résultat sur cessions d'actifs	222 610 €	17 258 €
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation	2 086 624 €	2 092 868 €
Résultat de l'exercice après comptes de régularisation	2 064 201 €	2 095 928 €
PATRIMOINE		
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier direct ⁽¹⁾	62 706 820 €	61 484 955 €
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier indirect	500 500 €	500 500 €
Investissements immobiliers directs et indirects de l'exercice	1 322 350 €	1 195 625 €
Cessions immobilières de l'exercice	422 000 €	375 000 €
Valeur du portefeuille de titres financiers	5 981 460 €	5 498 790 €
Dettes bancaires directs et indirects	19 533 459 €	20 967 407 €
Actif Net	45 650 288 €	46 134 934 €
Surface du patrimoine (en m ²)	19 291 m ²	19 276 m ²
Nombre d'unités locatives	105	104
Taux d'occupation financier annuel moyen ⁽²⁾	89,70%	85,66 %

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Nombre de parts "A"	1 847,00530	1 847,00530
Nombre de parts "B"	34 389,83853	35 040,77048
Nombre total de parts en circulation	36 236,84383	36 887,77578
Nombre d'associés ⁽³⁾	33	36
Valeur liquidative	1 259,77549 €	1 250,68352 €
Dividende ⁽⁴⁾	54,00 €	52,50 €

(1) une partie du patrimoine correspond à la valeur réévaluée du patrimoine en direct (Sofimmo) et l'autre à la valeur réévaluée du patrimoine immobilier indirect (Syref 8)

(2) conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance, le taux d'occupation financier est désormais déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. pour rappel ce taux était auparavant déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

(3) hors associés ayant souscrit en décembre N et dont les parts sont créées au 01/01/N+1.

(4) dividende au titre de l'année N, y compris les acomptes versés. Pour 2021, le dividende proposé est soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale.

PERFORMANCE

	2021	2020
Taux de distribution sur la valeur liquidative au 31 décembre	+4,3 %	+4,2 %
Variation de la valeur liquidative sur l'exercice	+ 0,7 %	- 4,3 %
Variation de la valeur liquidative sur l'exercice (dividendes réinvestis)	+ 4,8 %	- 0,5 %
Variation de la valeur liquidative depuis l'origine ⁽⁴⁾	+ 26,0 %	+ 25,1 %

(4) pour les parts A réservées aux actionnaires fondateurs.

TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽⁵⁾

	2021	2020
TRI sur 10 ans	+ 2,8 %	+ 3,0 %
TRI depuis l'origine	+ 3,6 %	+ 3,5 %

(5) l'acquisition de parts d'OPCI doit nécessairement se concevoir sur le long terme ; aussi, la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution mais également sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes ; le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes change rendus perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre).



Rue des Trois Conils - Bordeaux (33)

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

1.1	OBJECTIF DE GESTION ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT	10	1.10	INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DÉONTOLOGIE	33
1.2	RAPPORT DE GESTION SUR LA PÉRIODE ÉCOULÉE ET À VENIR	12	1.11	INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES ET AUX DÉPENSES SOMPTUAIRES	34
1.3	RAPPORT ISR	19	1.12	INFORMATIONS RELATIVES AUX ORGANES SOCIAUX	34
1.4	EXPERTISES ET ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE	28	1.13	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	35
1.5	HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES ET DES DIVIDENDES	29	1.14	CONTRÔLE INTERNE	36
1.6	SITUATION D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DE L'ORGANISME	30	1.15	GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS	36
1.7	TABLEAU DES RÉSULTATS SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES	32	1.16	CONVENTIONS LIBRES ET RÉGLEMENTÉES	37
1.8	INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉLAIS DE PAIEMENT	33	1.17	EXPOSÉ DES MOTIFS SUR LES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	38
1.9	INFORMATIONS RELATIVES AUX FRAIS D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE	33			

1.1 OBJECTIF DE GESTION ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

► 1.1.1 Objectif de gestion

SOFIMMO est un OPCI labellisé ISR immobilier qui intègre des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et de gestion de son patrimoine.

L'objectif de gestion de la SPPICAV SOFIMMO consiste à proposer à des investisseurs un placement à long terme procurant rendement et appréciation en capital générés par un patrimoine locatif principalement investi, directement et indirectement, en murs de commerces en adoptant une démarche d'Investissement Socialement Responsable.

La SPPICAV investit à long terme :

- **Très majoritairement sur le marché des murs de commerces occupés**, de taille petite à moyenne :

- en centre-ville « pieds d'immeubles »
- en périphérie d'agglomération

- **À titre accessoire**, et pour un pourcentage d'investissement maximum de 25 % de la valeur globale des actifs gérés, sur le marché des bureaux occupés de 100 m² à 10 000 m² :

- à Paris,
- en première et deuxième couronnes parisiennes,
- en région dans des zones tertiaires actives.

La SPPICAV peut également intervenir, **à titre accessoire** et pour un pourcentage d'investissement maximum de 20 % de la valeur globale des actifs gérés, sur les actifs suivants :

- Logements,
- Entrepôts, locaux d'activités,
- Résidences de tourisme ou étudiantes,
- Maisons de retraite ou établissements de santé,
- Autres...

La SPPICAV pourra également, pour un pourcentage d'investissement maximum de 40 % de la valeur globale des actifs gérés, être amenée à acquérir des actifs immobiliers **en zone euro hors France**.

La SPPICAV pourra investir en actifs immobiliers jusqu'à présenter un pourcentage d'investissement de 95 % de la valeur globale des actifs gérés au maximum.

La SPPICAV investira sur les marchés décrits ci-dessus de façon directe et de façon indirecte en parts ou actions de sociétés, d'OPC ou fonds d'investissements alternatifs (FIA) qui pourront être gérés par la Société de Gestion ou une société liée.

La SPPICAV pourra également investir à titre accessoire en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ou réaliser des opérations de promotion immobilière.

La SPPICAV investit également de façon opportuniste pour une proportion variable en fonction des conditions de marché et dans la limite de 10 % de la valeur globale des actifs gérés, en titres financiers constitués principalement :

- de titres cotés sur les marchés notamment français et européens de foncières à vocation principalement commerces,
- de parts ou actions d'OPCVM ou de fonds d'investissements à vocation générale investis en actifs à vocation principalement immobilière et commerciale.

► 1.1.2 Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement sur la poche immobilière vise à constituer un patrimoine immobilier dans une optique de détention relativement longue (supérieure ou égale à 10 ans). La SPPICAV investit sur les marchés décrits ci-dessus en poursuivant la stratégie suivante :

- pour les commerces et les bureaux, recherche d'actifs situés sur de bons emplacements et générant des loyers de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché afin de disposer de potentiels de revalorisations à moyen ou long terme,
 - pour les bureaux, recherche d'actifs situés dans des zones tertiaires actives, loués de préférence à des preneurs de type administrations / organismes publics / parapublics / grandes sociétés privées, avec des baux de longue durée,
 - recherche d'actifs pouvant nécessiter des travaux de division et/ou de restructuration susceptibles de générer des potentiels de revalorisation,
 - recherche d'actifs permettant à la SPPICAV de mutualiser ses risques selon les critères suivants :
 - contribution mutualisée de chaque locataire à la formation du chiffre d'affaires,
 - diversification géographique,
 - diversification par types de biens (boutiques et magasins de centre-ville, moyennes surfaces de périphérie, bureaux...),
 - diversification par activités des locataires (alimentaire, prêt-à-porter, bricolage, services, culture, ...).
- La stratégie d'investissement sur la poche financière repose sur le principe opportuniste de la recherche de titres liquides et sous-valorisés :
- au regard de leur actif net réévalué,
 - de la qualité de leur gestion immobilière,
 - de leur programme de développement (pipeline),
 - de leur qualité éventuelle de cible dans des processus d'OPA.



Cours Vuitton - Lyon (69)

1.2 RAPPORT DE GESTION SUR LA PÉRIODE ÉCOULÉE ET À VENIR

► 1.2.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES

La croissance économique de la zone euro a fortement rebondi en 2021 pour atteindre +5,2 % après la récession historique de l'année 2020 (-6,8 %) qui avait été marquée par la propagation de la pandémie de la COVID-19. L'économie européenne a bénéficié en 2021 de l'intensification des campagnes de vaccination et de l'amélioration progressive de la situation sanitaire, ainsi que de plans budgétaires de soutien massifs à l'économie. Les disparités restent néanmoins marquées selon les pays, le rebond est ainsi plus important en France (+7,0 %), en Italie (+6,2 %) et en Espagne (+4,6 %) qu'en Allemagne (+2,7 %) dont l'économie, sensible au commerce extérieur, reste impactée par les perturbations des chaînes d'approvisionnement.

En France, la croissance du PIB s'établit à +7,0 % au global sur l'année 2021 après -8,0 % en 2020 (source INSEE). Le niveau moyen du PIB en 2021 se situe ainsi 1,6 % en deçà de son niveau moyen en 2019.

Sur l'année 2021, la croissance du PIB a été portée par une contribution de toutes ses composantes. La consommation des ménages a ainsi progressé de +4,8 % bénéficiant des levées progressives des restrictions sanitaires. L'investissement des entreprises est également en forte progression de +12,2 % sur 2021 tiré notamment par le secteur des services. Le commerce extérieur ne progresse en revanche que de +0,2 % sur l'année et reste à un niveau dégradé par rapport à ceux de 2019.

Dans ce contexte de rebond, le taux de chômage en France a reculé pour atteindre 7,1 % de la population active à fin 2021 (source INSEE), son plus bas niveau depuis 2008, contre 8,0 % un an auparavant. Le rythme des créations nettes d'emplois salariés du secteur privé repasse en territoire positif avec 648 200 créations nettes en 2021 contre 360 500 destructions nettes en 2020.

Après la forte récession de 2020 et l'important rebond de 2021, la croissance économie devrait poursuivre en 2022 sa tendance de normalisation et devrait être soutenue par les effets des plans budgétaires de relance et par le déblocage progressif des réserves d'épargne constituées pendant la pandémie. Le rythme de cette croissance reste toutefois incertain dans un contexte de nette reprise de l'inflation en fin d'année.

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2021

Après une année 2020 marquée par l'arrivée de la pandémie de Covid-19 en Europe, l'année 2021 a connu une nette reprise des investissements en immobilier commercial avec un montant total investi de 272,7 milliards d'euros (source BNP Real Estate), en progression de +15 % par rapport à l'année précédente et en ligne avec les niveaux record

d'avant la crise sanitaire. Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 67,0 milliards d'euros (+21 % par rapport à 2020) et 64,1 milliards d'euros (+7 % par rapport à 2020).

En France, le volume d'investissements de l'année écoulée s'élève à 26,7 milliards d'euros, en baisse de 8 % par rapport à l'année précédente malgré une accélération des transactions en fin d'année. L'année 2021 est marquée par des évolutions contrastées selon les classes d'actifs, les montants investis en immobilier de bureaux et de commerces ont ainsi ralenti alors que le marché des actifs industriels et de la logistique a poursuivi son essor.

COMMERCES

Avec 3 milliards d'euros, les montants investis en Commerce affichent une baisse de 35 % par rapport à 2020 avec un nombre limité de grandes transactions, témoignant ainsi de la prudence des investisseurs sur cette classe d'actif à l'issue de la crise sanitaire. Néanmoins, l'activité s'est nettement redressée au 2nd semestre, avec 2,2 milliards d'euros investis sur la période contre 1,0 milliard environ au 1er semestre. Les transactions en commerces de périphérie et notamment les retail parks ont été plus dynamique cette année avec 1,4 milliard d'euros investis (notamment l'acquisition de Rives d'Arçin près de Bordeaux par un fonds géré par Sofidy ou de Chasse Sud en Isère par le fonds britannique TwentyTwo Real Estate), en comparaison des transactions en centres commerciaux ou encore en pieds d'immeuble.

Les taux de rendement pour les actifs prime à Paris ont augmenté très légèrement à 3,20 % en moyenne en 2021 (contre 3,10 % en 2020) pour les meilleurs emplacements, et à 4,50 % contre 4,25 % l'année précédente pour les centres commerciaux prime. Les taux des meilleurs retail park prime en France restent stables à 5,25 %.

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2021 avec des ventes en ligne atteignant 129 milliards d'euros, en hausse de +15,1 % par rapport à 2020 (source Fédération du E-commerce). Cette croissance est notamment portée par le rattrapage des activités de voyages et de loisirs suite aux allègements de restrictions sanitaires. Sur l'ensemble de l'année écoulée, la part du e-commerce représente 14,1 % du commerce de détail contre 13,4 % l'an dernier.

Ces nouvelles tendances s'accompagnent toujours d'une demande accrue de surfaces logistiques sous la forme d'entrepôts et de plateformes de grandes tailles, mais également d'une logistique urbaine dite du « dernier kilomètre », ce qui représente une réelle opportunité pour les actifs de centre-ville bénéficiant d'une bonne qualité d'emplacement et d'agencements adéquats.

► 1.2.2 Gestion de la poche immobilière

INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES

Conformément à ses objectifs d'investissement, la SPPICAV SOFIMMO, au travers de sa filiale SYREF 8, a poursuivi en 2021 un programme d'investissements en actifs commerciaux de centres-villes (« pieds d'immeubles ») répondant aux critères d'Investissement Socialement Responsable à travers l'acquisition de deux actifs situés rue Chabrier à Aix-en-Provence (13), en plein cœur du centre-ville et à proximité immédiate du marché quotidien de fruits et légumes de la place Richelme, et rue du 11 Novembre à Clermont-Ferrand (63), dans le cœur de ville sur une artère piétonne à forte commercialité et proche de la station de tramway de la place de Jaude. Ces investissements ont été réalisés pour un prix de revient global de 1 322 K€ et procurent une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,0 %. Les actifs sont loués à des activités de prêt-à-porter.

Le détail des investissements réalisés est présenté comme suit :

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataire/Activité	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
CCV	7 rue du 11 Novembre - Clermont Ferrand	Textiles Diffusion / Prêt-à-Porter	133 m ²	560 K€	26/07/2021
CCV	5 rue Chabrier - Aix-en-Provence	JET 7 / Prêt-à-Porter	80 m ²	762 K€	06/09/2021
TOTAL			213 M²	1 322 K€	

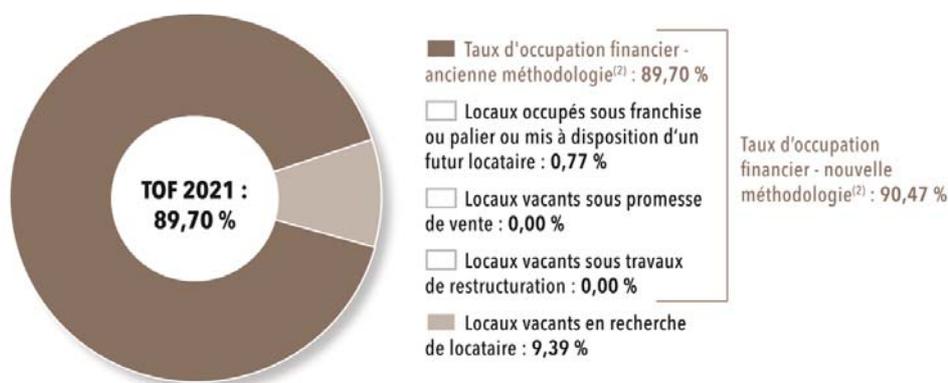
Le niveau actuel d'endettement et de trésorerie de votre OPPCI (voir le chapitre 1.5 *situation d'endettement et de liquidité*) permet l'étude de nouvelles opportunités d'investissement.

Par ailleurs, SOFIMMO a procédé sur l'exercice à l'arbitrage d'un actif vacant situé à Saint-Raphaël (83) pour 422 K€ dégageant une plus-value de 137 K€. La vente de cet actif a ainsi permis à votre OPPCI de céder un bien vacant dans un secteur commercial qui s'est dégradé, ne répondant plus aux critères actuels d'investissements, et de réinvestir le produit de cession dans des actifs davantage en phase avec la stratégie d'investissement.

Total des Prix de Vente	Total des plus ou moins-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise au 31 décembre 2020	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
422 K€	137 K€	315 K€	134 %

ACTIONS DE GESTION

Taux d'occupation



Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par SOFIMMO progresse pour atteindre 90,5 % (nouvelle méthode⁽²⁾) et 89,7 % (ancienne méthode⁽²⁾) sur l'exercice 2021 contre 85,7 % (ancienne méthode⁽²⁾) sur l'exercice 2020 grâce à une bonne dynamique locative.

Des actions sont en permanence engagées par les équipes de gestion pour améliorer ce taux d'occupation.

(1) CCV : Commerce de centre-ville

(2) Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance, le taux d'occupation financier est désormais déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. Pour rappel ce taux était auparavant déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. Pour l'année 2021, nous présentons le calcul de l'indicateur selon les deux méthodologies.

Gestion locative

Au cours de l'exercice 2021, les actions de gestion locative ont permis :

- de nombreuses relocations portant sur douze surfaces commerciales en cœur de centre-ville à Besançon (25), Paris (17^{ème}), Valenciennes (59), Montpellier (34), Lille (59), Avignon (84), Aix-en-Provence (13), Cannes (06), Bruxelles (Belgique), Castres (81) et Poitiers (86) ;
- le renouvellement de cinq baux de commerces situés à Charenton-le-Pont (94), Villefranche-Sur-Saône (69), Paris (12^{ème}), Nîmes (30) et Puisieux-en-France (95) ;
- la cession de quatre baux sans déspecialisation ;

Au global, les actions menées par la gestion locative en 2021 se sont traduites par une baisse des loyers des biens concernés à 767 K€ (contre 959 K€ précédemment). Cette baisse provient principalement de certaines relocations d'actifs situées dans des zones marquées par une importante vacance locative route de Lyon à Avignon (84), rue Jean de Riouffe à Cannes (06), rue du Sec Arembault à

Lille (59), et rue Xavier de Bue à Bruxelles (Belgique). De plus, des baux sous réserve de levées de conditions suspensives ont été signés pour les actifs de Besançon et Paris boulevard Gouvion Saint-Cyr (17^{ème}) avec respectivement une grande maison d'édition française pour une activité de librairie, et avec la société LPCR (Les Petits Chaperons Rouges) pour installer une crèche.

Les renouvellements de loyers affichent une progression de +5%.

Gros entretien et suivi des plans de travaux

Sur un budget 2021 de 600 K€, un montant de 224K€ d'ordres de services a été engagé à fin décembre 2021, soit 37 % d'avancement. Un engagement de 300 K€ de dépenses a été décalé sur l'année 2022.

Le montant des travaux effectués ou engagés en 2021 au titre des grosses réparations s'est élevé à 69 K€ et a principalement concerné :

- des travaux de rénovation sur l'actif situé rue Jean Moulin à Montpellier (34) pour 12,5 K€.



Toutes les photographies présentes dans le rapport annuel sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

► 1.2.3 État du patrimoine immobilier

DÉTAIL DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 – IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT ET INDIRECT

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits (en €)	Prix de revient droits et frais inclus (en €)
MEYLAN	38240	C.C des Bealières	Distribution Casino	146	15/12/2009	156 617	169 568
PAU	64000	43 boulevard du Loup	Libre	126	15/12/2009	105 263	114 678
VOURLES	69390	place Antoine Duclaux	QRB	138	15/12/2009	192 550	208 067
MARCONNE	62140	avenue de Boulogne	Leader Price	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
HERICOURT	70400	49 rue du Général de Gaulle	Libre	356	15/12/2009	177 437	136 249
SAINT-JULIEN-SAULT	89330	5 place du Général Leclerc	BEN YOUSSEF	357	15/12/2009	100 397	156 781
PUISEUX-EN-FRANCE	95380	3 route de Marly	Minimarché	1098	15/12/2009	806 064	873 099
MENTON	06500	38 rue Partouneaux	Menton Distribution	1142	21/10/2010	1 840 178	1 962 035
CANNES	06400	12 rue Jean de Riouffe	Libre	175	21/10/2010	944 360	1 002 671
EPERNAY	51000	9 rue Saint Thibault	Promotion du Prêt à Porter Mme Cheryam STA-Brouckaert	306 60	21/10/2010	904 473	963 593
MELUN	77000	16 rue Saint Aspais	Pharmacie Caudrelier	163	16/03/2011	480 000	520 669
BRUXELLES	1180	51 rue Xavier Bue	Libre	90	22/12/2011	700 000	818 894
BIARRITZ	64200	4 avenue de l'Impératrice	Sandro France	154	05/03/2012	1 083 333	1 088 079
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	MNJ Prêt à porter (MANGO) Libre	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	62 62	28/02/2013	580 000	620 653
BRETIGNY-SUR-ORGE	91220	8 Bld de la république/12 rue Anatole France	Caisse d'Épargne	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	Libre	58	18/10/2013	340 000	486 214
TOULON	83000	8 Pl de l'amiral Senes/61 Rue J. jaures	Claret (Brioche Dorée)	29	27/08/2014	185 000	165 607
MARSEILLE	13006	4 rue des Trois Frères Barthélémy	SARL Submatt SARL Submatt	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	Aurélié Martinez	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	SARL La Verdure	68	11/12/2014	192 000	225 837
BESANCON	25000	18 place de la Révolution	Libre	1423	22/12/2014	2 400 000	2 681 033
CHALON-SUR-SAONE	71100	9 boulevard de la République	SA 9 BD	177	16/12/2014	520 000	583 325
CHARENTON-LE-PONT	94220	1 bis rue du Général Leclerc	SARL Babise Distribution	400	16/12/2014	930 000	996 700
RENNES	35000	17 rue de Penhôtet	SAS Poutinebros	60	30/01/2015	240 000	268 948
RENNES	35000	8 rue de la Visitation	KR1	53	30/01/2015	290 000	324 979
RENNES	35000	10 galeries du Théâtre	Valéria PAUL 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 trinqueur	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	Libre	182	11/09/2015	675 000	743 811
PAU	64000	9 rue Serviez	Etablissements Nicolas	62	01/02/2016	400 000	453 087

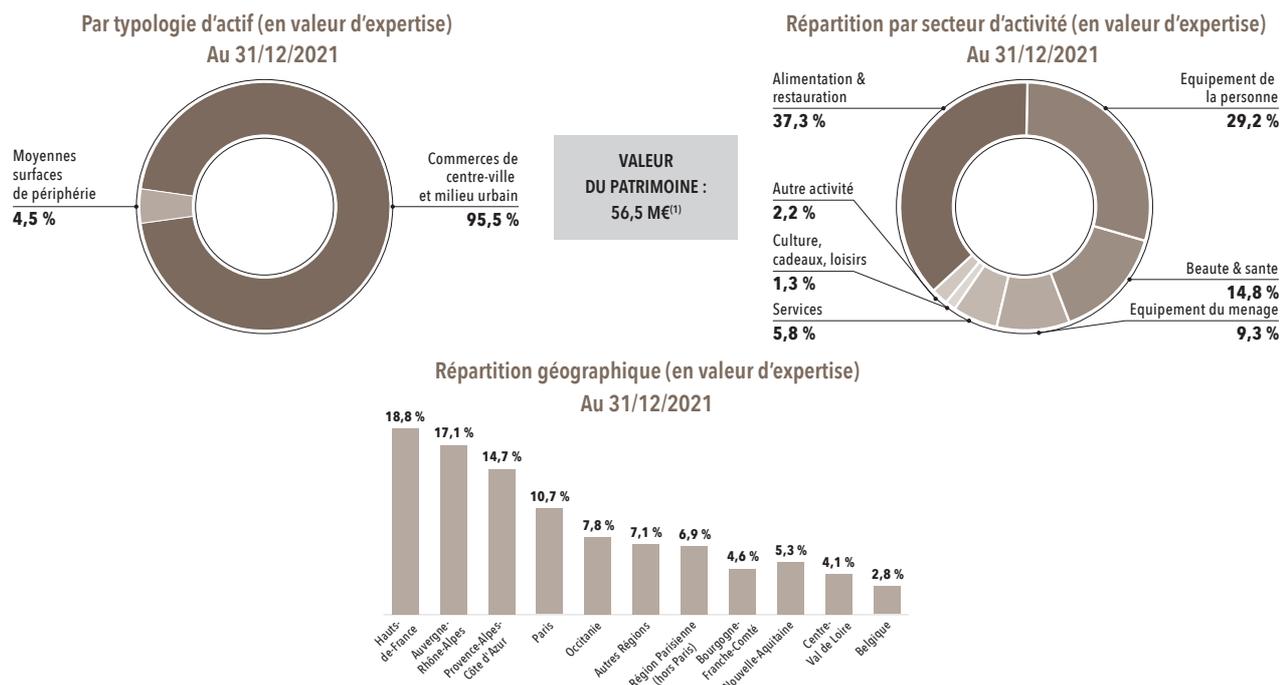
Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m ²)	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits (en €)	Prix de revient droits et frais inclus (en €)
LA MADELEINE	59110	102 rue du Général de Gaulle	Carrefour Proximité France	332	25/01/2016	950 000	1 062 818
PARIS	75001	56 rue de Richelieu-23 rue des Petits Champs	Noyane	43	06/04/2016	670 000	729 295
PARIS	75017	15, 15bis et 15ter bd Gouvion Saint Cyr	Neubauer Distributeur Infiniti	165	07/04/2016	1 130 000	1 229 110
VALENCIENNES	59300	5-7 place d'Armes	Libre	231	28/04/2016	830 000	948 352
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	Lyon's Gastro Pub Lyon's Gastro Pub	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
VILLEFRANCHE-SUR-SAONE	69400	654-658 rue Nationale	Réseau Clubs Bouygues Telecom	100	07/07/2017	233 401	259 954
NIMES	30000	2 rue Crémieux	Vica	73	07/07/2017	494 333	548 866
NIMES	30000	10 rue de l'Aspic	Sas France ARNO BOCAGE	94	07/07/2017	424 626	471 898
NIMES	30000	14 rue de l'Aspic	Pylones	77	07/07/2017	374 943	416 810
POITIERS	86000	19 rue des Cordeliers	Havane	85	07/07/2017	180 697	201 623
TOULOUSE	31000	2 rue du Fourbastard	Mag 3	73	07/07/2017	950 000	1 053 508
MARSEILLE	13006	19-21 rue Montgrand	BG Optik	44	18/07/2017	240 000	272 564
NANTES	44000	24 rue du Calvaire	PP Yarns & Co	78	18/07/2017	360 000	386 546
LILLE	59000	38 rue Lepelletier	Oyyo	41	20/07/2017	640 000	702 852
WASQUEHAL	59290	12 place Mendès France	M.I.R.I.A.D Banque Populaire du Nord Eymnow	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 Libre	59 71	20/07/2017 20/07/2017	2 088 000	2 290 166
LILLE	59000	106 rue de Paris	Libre	105	20/07/2017	400 000	439 820
LILLE	59000	40 rue de la Monnaie	J.F. Burger	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
BOURGOIN-JALLIEU	38300	14 rue de la Libération	Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes	165	16/07/2018	370 000	430 216
ANTIBES	06600	1 Place Guymener	SARL M.D	98	14/08/2018	815 000	878 453
MONTPELLIER	34000	55 Grande rue Jean Moulin	Libre	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	France Arno "Bocage"	111	13/12/2018	365 000	393 128
VALENCE	26000	49 rue Madier de Montjau	MAILLE SOUPLE	84	17/12/2018	263 000	282 093
PARIS	75012	26 rue Montgallet	XXL INFO PC CONFIG	26 49	23/01/2019 23/01/2019	533 814	603 672
PARIS	75012	32 Rue Montgallet	7MOBILE	47	23/01/2019	371 186	419 761
BESANCON	25000	69 rue des Granges	Fausti ISE Créations Ginger	55 100 84	30/04/2019 30/04/2019 30/04/2019	550 000	635 865
MONTPELLIER	34000	14 rue de l'argenterie	Sessun	185	18/06/2019	1 150 000	1 295 365
LYON	69003	51 avenue du Maréchal de Saxe-30 Cours Lafayette	Mutuelle Interiale	106	09/07/2019	710 000	805961
LYON	69002	4 rue Casimir Périer	Confluence Sushi Pharmacie Genton Loubat	39 190	27/11/2019 27/11/2019	670 000	754 169
LYON	69002	5-7 quai Antoine Riboud	Gelules Mon Resto Bio Art Krêpe	84 109 121	27/11/2019 27/11/2019 27/11/2019	1 260 000	1 420 289
CANNES	06400	6 rue Macé	Mousliik Miss Riviera	63 38	02/03/2020 02/03/2020	1 055 000	1 195 625
SOUS-TOTAL POCHÉ IMMOBILIÈRE : immeubles détenus en direct				19 082		55 664 542	61 384 470
CLERMONT-FERRAND	63000	7 rue du 11 Novembre	Textiles diffusion	249	26/07/2021	500 000	560 050
AIX-EN-PROVENCE	13100	5 rue Chabrier	JET 7 (prêt-à-porter)	70	06/09/2021	685 000	762 300
SOUS-TOTAL POCHÉ IMMOBILIÈRE : immeubles détenus via la SCI SYREF 8				319		1 185 000	1 322 350
TOTAL POCHÉ IMMOBILIÈRE				19 401		56 849 542	62 706 820
							Valorisation hors droit au 31/12/2021
							56 505 000

DÉTAIL DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 – TITRES DE PARTICIPATION

Valeur	Prix de revient droits et frais inclus (€)	Valorisation hors droit au 31/12/21 (€)
SCPI Aestiam Pierre Rendement	500 500 €	461 461 €
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER INDIRECT	500 500 €	461 461 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DIRECT ET INDIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2021 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2021, le patrimoine diversifié de SOFIMMO, constitué principalement de murs de commerces de centre-ville, se décompose de la manière suivante :



► 1.2.4 Gestion de la poche financière

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

Les performances de la poche financière ont évolué comme suit au cours des trois derniers exercices :

Date	Valeur boursière de la poche (€)	+ / - valeur latente (€)	+ / - valeur réalisée (€)	Performance depuis le 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾
25/07/2018 ⁽³⁾			+126 779 €	
31/12/2018	4 432 432 €	- 489 168 €		- 8,49 %
28/11/2019 ⁽⁴⁾			+ 482 814 €	
31/12/2019	5 495 807 €	+91 393 €		+ 23,99 %
31/12/2020	5 498 790 €	+94 377 €		+ 0,05 %
12/11/2021 ⁽⁵⁾			+ 85 475 €	
31/12/2021	5 981 460 €	+ 994 324 €		+ 17,9 %

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

(2) Pour rappel, un aller/retour a été effectué sur l'OPCVM SOFIDY Sélection 1 en date du 19 décembre 2017, afin de constater en résultat les plus-values qui étaient jusque-là latentes.

(3) Pour information, un aller/retour a été effectué sur l'OPCVM SOFIDY Sélection 1 en date du 25 juillet 2018, afin de transformer les parts I de SOFIDY Sélection 1 en parts GI, permettant de bénéficier d'un pourcentage de frais de gestion plus faible (0,75 % de l'actif net au lieu de 1,10 % pour les parts I).

(4) Pour information, un aller/retour a été effectué sur l'OPCVM SOFIDY Sélection 1 en date du 28 novembre 2019, afin de constater en résultat les plus-values qui étaient jusque-là latentes.

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

La performance de la poche financière depuis le début de l'exercice est de + 17,9 % au 31 décembre 2021, largement au dessus de son indice de référence EPRA/NAREIT qui a augmenté de + 6,4 % sur la même période.

(1) cf paragraphe 1.4.1 "valeur du patrimoine"

► 1.2.5 Autres faits marquants de l'exercice écoulé

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2021 s'établi à 92,3 % à fin décembre 2021 et à 95,3 % à la date de rédaction du présent document (mars 2021). Le taux de recouvrement de l'exercice 2020 s'élève à 96,6 % à date de rédaction du document (mars 2022).

► 1.2.6 Perspectives

En 2022, votre Société de Gestion compte poursuivre le développement de votre OPCI avec une recherche d'opportunités en phase avec sa stratégie d'investir dans des murs de commerces de centre-ville de villes de taille moyenne affichant une dynamique importante de développement.

Forte de l'obtention du label ISR Immobilier, votre Société de Gestion s'attachera à mettre en œuvre sa démarche d'Investissement Socialement Responsable tant à travers ses nouveaux investissements qu'à travers la gestion durable de son patrimoine.

SOFIMMO entend par ailleurs augmenter sa taille par une collecte plus active et régulière afin de mener sa politique d'investissement et de poursuivre la mutualisation de son patrimoine. D'autre part, la conduite des actions d'amélioration du taux d'occupation financier est au centre de la stratégie d'optimisation des résultats de votre OPCI, en recours le cas échéant à l'arbitrage d'actifs non stratégique.

► 1.2.7 Evènements post-clôture

Au moment où nous écrivons ces lignes, les conséquences du conflit en Ukraine et de la forte poussée inflationniste conséquence des tensions sur les prix de l'énergie et des matières premières sont encore très incertaines. Dans ce contexte, il est important de préciser que votre OPCI ne détient aucune exposition immobilière directe ou indirecte en Ukraine ni en Russie.

L'immobilier a fait preuve d'une forte résilience dans le contexte de crise sanitaire des deux dernières années. Il devrait continuer de bénéficier de son rôle de valeur refuge en 2022 et peut constituer, lorsqu'il est bien placé et de qualité, un investissement raisonné en période de tensions, soit pour contribuer à se protéger de l'inflation, soit pour disposer d'actifs réels plutôt que d'actifs financiers dont la volatilité est accentuée.

1.3 RAPPORT ISR

DÉMARCHE ESG INCLUANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE

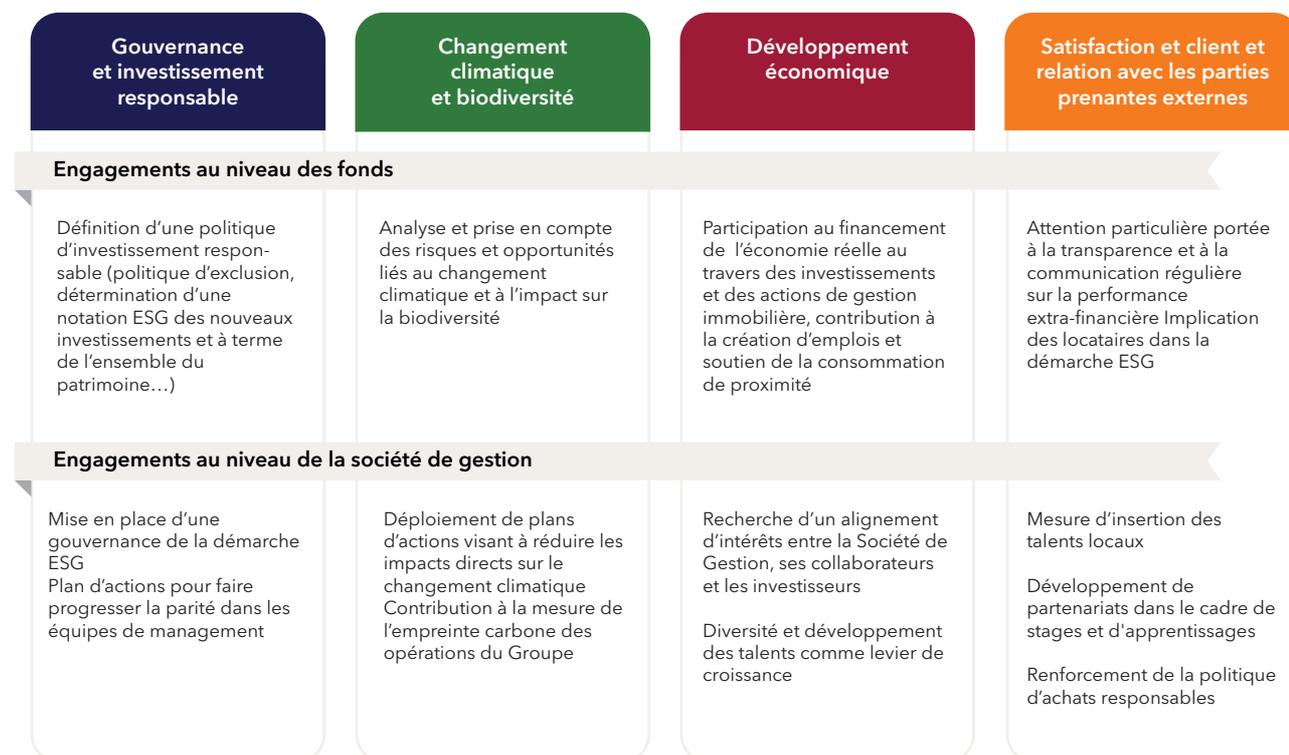
► 1.3.1 Convictions de SOFIDY et politique ESG de la Société

Le secteur du bâtiment et de la construction affiche une empreinte environnementale significative. Il représente 44 %⁽¹⁾ de la consommation énergétique devant le secteur des transports, et 23 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) en France.

En tant qu'acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers, SOFIDY a pour objectif de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. La société considère en outre qu'intégrer ces enjeux dans l'ensemble de ses process contribue à obtenir une performance durable à long terme, et que ces facteurs constituent des sources d'opportunités en matière d'investissement.

Cette conviction est partagée avec Tikehau Capital (« le Groupe »), actionnaire unique de SOFIDY, et l'ambition ESG de SOFIDY s'inscrit pleinement dans le cadre de la démarche et des politiques de développement durable du Groupe.

Ainsi, SOFIDY a défini des objectifs autour de 4 thèmes prioritaires:



(1) Ministère de la Transition écologique et solidaire 2016, www.ecologique-solidaire.gouv.fr/exi-gences-reglementaires-construction-des-batiments

Par ailleurs, le Groupe a signé en 2021 des « Science Based Targets », initiative internationale visant à s'aligner sur une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris : SOFIDY s'engage ainsi à réduire de manière très significative les émissions de gaz à effet de serre de ses bâtiments à moyen terme.



► 1.3.2 Gouvernance de la démarche ESG

Le déploiement de la démarche ESG s'appuie sur la forte implication de l'ensemble des collaborateurs de SOFIDY et du Groupe Tikehau à tous niveaux et sur la mise en place d'une gouvernance dédiée :

Le comité ESG du Groupe Tikehau est en charge de la définition de la politique ESG au niveau Groupe et un **comité ESG de SOFIDY** a été mis en place afin de définir et promouvoir la politique ESG de la Société de Gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- de définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la Société de Gestion ;
- de définir les secteurs et les catégories d'investissement identifiés comme « sensibles » au-delà de ceux rentrant dans le cadre de la politique d'exclusion mise en place par le Groupe et appliquée par Sofidy ;
- de se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la Société, notamment relatives à des risques sociaux, éthiques, de pollution ou toutes

autres problématiques liées aux enjeux ESG pouvant survenir dans le cadre de leur activité professionnelle au sein de la Société, dans le respect des autres instances chargées d'étudier ces questions (CSE, SCCI, etc.) ;

- d'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que de permettre à la Société d'améliorer ses performances en la matière ;
- d'examiner l'évaluation ESG des fonds et des actifs gérés par la Société, de leur notation et/ou de leurs plans d'amélioration.
- de s'assurer du respect des engagements ESG de la Société.

Le comité ESG de SOFIDY a créé des groupes de travail qui ont pour objectif de piloter, d'animer et d'intégrer la stratégie ESG au sein des différents services opérationnels de la Société de Gestion : l'amélioration du patrimoine au regard des critères ESG, la labellisation et la démarche ESG des fonds, ou encore la politique ESG au sein de la Société de Gestion.

► 1.3.3 Politique d'investissement responsable

La politique d'investissement responsable de SOFIDY repose sur :

- une politique d'exclusion stricte de certains secteurs dont les impacts négatifs pour l'environnement ou la Société ont été démontrés ;

- la mise en place de critères ESG et d'un système de notation des actifs immobiliers ;
- un objectif d'amélioration du score ESG des actifs des fonds dans le temps.

► 1.3.4 Politique d'exclusion

La politique d'exclusion définie par le Groupe Tikehau et appliquée par SOFIDY couvre des secteurs dont les impacts négatifs pour l'environnement ou la société ont été démontrés. Cette politique d'exclusion a été construite sur la base de critères les plus objectifs possibles. En décembre 2021, quatre secteurs sont exclus de l'univers d'investissement :

- Les armes controversées ;
- La prostitution et la pornographie ;
- Le charbon thermique⁽¹⁾ ;
- Le tabac (hors vente de détail) et le cannabis récréatif⁽²⁾.

Par ailleurs, le Groupe Tikehau a défini une liste de surveillance visant à identifier les secteurs, géographies (pays non coopératifs ou sanctionnés...) et comportements (allégation de corruption, d'évasion fiscale ou de blanchiment d'argent...) qui nécessitent une attention particulière, voire une consultation obligatoire du comité ESG dans certains cas.

Les investissements dans des actifs ou des émetteurs pouvant présenter des risques spécifiques en matière d'ESG sont par ailleurs soumis à l'approbation du Comité ESG au cas par cas.

(1) Entreprises exposées à plus de 30 % de leur chiffre d'affaires au charbon thermique.

(2) Entreprises exposées à plus de 30 % de leur chiffre d'affaires au tabac et à la marijuana

► 1.3.5 Politique d'engagement des parties prenantes

SOFIDY attache une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes dans le cadre de sa démarche ESG.

COLLABORATEURS DE SOFIDY

La démarche ESG de SOFIDY s'appuie sur l'implication de l'ensemble de ses collaborateurs. La Société de Gestion a ainsi mis en place un plan de formation de l'ensemble de ses salariés aux thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG).

ENGAGEMENT DES LOCATAIRES

Afin d'associer les locataires des actifs immobiliers à sa démarche ESG, SOFIDY a établi un guide de bonnes pratiques environnementales afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie grâce à la mobilisation des occupants.

Par ailleurs, SOFIDY intègre désormais dans ses nouveaux baux sur les surfaces de bureaux un article incitant le locataire et le bailleur à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'immeuble loué. Ces dispositions prévoient un échange des données relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre de l'immeuble, et un engagement des parties à introduire la prise en compte d'une dimension environnementale dans le choix des aménagements et équipements des locaux, ou à leur mode de gestion, afin d'opter pour les solutions les plus performantes.

ENGAGEMENT DES ASSOCIES

SOFIDY propose aux associés des fonds gérés d'opter pour la dématérialisation des convocations aux Assemblées Générales ainsi que de l'intégralité de documents périodiques et réglementaires.

La dématérialisation contribue ainsi à réduire le nombre de documents imprimés et par conséquent l'impact carbone et environnemental des fonds gérés.

SOFIDY s'engage à reverser 1€ pour tout associé ayant dématérialisé l'intégralité de ses documents réglementaires et périodiques, à une association ou un organisme de protection de l'environnement afin de financer un programme d'agroforesterie et de reforestation (1€ versé = 1 arbre planté).

Dans ce cadre, SOFIDY a conclu en 2021 un partenariat avec EcoTree, en finançant l'achat de 1 000 arbres dans la forêt de Luthenay, en Bourgogne, dans une zone classée Natura 2000. EcoTree intègre des forestiers et des écologues, permettant de gérer durablement ses forêts. SOFIDY participe ainsi, grâce à l'engagement de ses associés, à capter du carbone et à promouvoir la biodiversité localement.

ENGAGEMENT DES PRESTATAIRES

Les prestataires de SOFIDY sont également associés à cette démarche. SOFIDY a établi à ce titre une charte « fournisseur responsable » annexée aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de maintenance...) afin d'exprimer les attentes de la Société de Gestion et de les inciter à une meilleure prise en compte des enjeux ESG.

En plus de la Charte fournisseur responsable, SOFIDY impose, dans ses relations avec ses gestionnaires d'immeuble, la mise en place de la démarche ESG en renforçant ses mandats/contrats avec des clauses ESG afin d'assurer une meilleure prise en compte des enjeux ESG.

ENGAGEMENT DES DISTRIBUTEURS ET PARTENAIRES COMMERCIAUX

Les distributeurs et partenaires commerciaux de SOFIDY sont également associés à cette démarche. SOFIDY a établi à ce titre une charte « Distributeur responsable » annexée aux principaux contrats de commercialisation et distribution afin d'exprimer les attentes de la Société de Gestion et de les inciter à une meilleure prise en compte des enjeux ESG.



Avenue du Maréchal de Saxe - Lyon (69)

► 1.3.6 Démarche ESG du fonds

SOFIMMO a obtenu, fin 2021, le label ISR immobilier. Ce label d'Etat a pour objectif d'établir un cadre d'investissement et de gestion responsable pour les fonds immobiliers, et d'attester de la définition d'objectifs ambitieux, de leur suivi et de leur bonne réalisation sur les thématiques Environnementale, Sociale et de Gouvernance.

SOFIMMO s'inscrit ainsi dans une démarche d'amélioration continue en termes d'ESG.



► 1.3.7 Objectifs ISR du fonds

L'objectif de SOFIMMO est d'intégrer une démarche d'immobilier durable en déployant des critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) d'une part dans sa stratégie d'investissement et d'autre part dans sa stratégie de gestion des actifs.

Fort d'un attachement à un enracinement économique local, SOFIMMO travaille à développer un commerce de centre-ville responsable et durable, qui contribue à la revitalisation des territoires notamment en régions et dans les villes de taille intermédiaire affichant une dynamique de développement.

L'intégration de cette démarche extra-financière se structure autour d'objectifs pour chacun des piliers suivants :

ENVIRONNEMENT

Objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment

- Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre
 - En procédant à un suivi des consommations énergétiques des actifs
 - En assurant un suivi des fluides frigorigènes des 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 des actifs et des 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 syndicats
 - 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

SOFIMMO est un fonds classé Article 8 au sens du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), dit « Disclosure ».

► 1.3.8 Méthode d'évaluation et de progrès

SOFIMMO, développe une démarche dite « Best-in-Progress » visant une amélioration continue de la performance extra-financière de ses actifs dans le temps.

Une grille de notation E, S, et G (Environnement, Social et de Gouvernance) a été ainsi créée afin de suivre l'évolution de cette performance. Cette grille comprend 45 critères et 17 thématiques répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance.

Celle-ci respecte les exigences du Référentiel du *Label ISR* appliqué à l'immobilier. Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs ISR de SOFIDY et plus spécifiquement de SOFIMMO.

A partir de ces critères, une note-seuil du fonds a été définie en :

- Evaluant un actif type, représentatif de l'univers investissable de SOFIMMO selon les informations disponibles (benchmark de l'OID⁽¹⁾ 2020, éléments réglementaires, etc.)
- S'appuyant sur un benchmark interne en l'absence, pour certains critères, de moyennes nationales pour la typologie d'actifs du patrimoine de SOFIMMO.

La thématique et les critères sociaux sont surpondérés conformément à la stratégie d'engagement social du fonds. Le poids relatif des piliers ESG dans la notation est le suivant :



Avant tout nouvel investissement pour le fonds, une notation de l'actif concerné est déterminée sur la base de la grille ESG, notamment à la suite d'un audit technique en phase d'acquisition.

Dans le cas où l'actif a une note en dessous de la note-seuil, un plan d'amélioration de la note ESG pour atteindre la note-seuil ou pour une progresser de 20 points minimum dans un délai de trois ans est déterminé.

Le pilotage de la mise en œuvre de ces plans d'actions est suivi lors de réunions spécifiques, de manière à assurer un processus d'amélioration continue de la performance extra-financière des actifs.

La méthodologie ISR de SOFIMMO utilisée pour procéder à l'évaluation des actifs immobiliers est détaillée dans le code de transparence du fonds, disponible sur le site internet :

<https://www.sofidy.com/notre-documentation/#sofimmo>

(1) Observatoire de l'Immobilier Durable.

1.3.9 Suivi des performances

INDICATEURS DE SUIVI

Un suivi de la performance ESG des actifs de SOFIMMO dans le temps a été mis en place. Ce suivi repose sur 11 indicateurs clés choisis pour rendre compte de la réalisation des objectifs ESG fixés. Les 11 indicateurs de suivi de SOFIMMO au 31 décembre 2021 sont :



Pilier Environnement

N°1	CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES RÉELLES DU PATRIMOINE (KWHEF/M²).	N.D. (1)
Objectif de l'indicateur :	Méthode de calcul :	
Le suivi des consommations contribue à l'objectif de réduire les consommations énergétiques des biens immobiliers.	Prise en compte les consommations énergétiques finales (tous usages, toutes énergies) des Parties Communes ainsi que des Parties Privatives des bâtiments.	
N°2	EMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES) (KGCO2E/M2/AN)	N.D. (1)
Objectif de l'indicateur :	Méthode de calcul :	
Le suivi des émissions de GES contribue à l'objectif de réduire les émissions de GES des biens immobiliers.	Prise en compte les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) issues des consommations d'énergie des parties communes et privatives (scopes 1 et 2).	
N°3	PART DU PATRIMOINE BÉNÉFICIAIRE D'UN SUIVI DES FUITES DES FLUIDES FRIGORIGÈNES (EN POURCENTAGE)	0,00 % (2)
Objectif de l'indicateur :	Méthode de calcul :	
Suivre le taux de fuite des fluides frigorigènes permet d'identifier le bon fonctionnement des installations de climatisation, et de bénéficier d'un levier d'action direct sur la réduction des émissions de GES des actifs.	Chaque installation de climatisation contient un fluide frigorigène. Les fuites de ce gaz sont mesurées par la quantité de gaz « rechargée » annuellement par le mainteneur. Cette recharge est ensuite divisée par la « charge totale », c'est-à-dire la quantité totale de fluide frigorigène présent dans l'installation de climatisation. Cette division donne le « taux de fuite annuel » suivi.	
N°4	PART DU PATRIMOINE BÉNÉFICIAIRE D'UN DISPOSITIF DE TRI (EN POURCENTAGE)	2,78 %
Objectif de l'indicateur :	Méthode de calcul :	
La mise en place de dispositifs exhaustifs de tri contribue à l'objectif d'améliorer la qualité de tri des déchets et le recyclage permettant d'économiser des ressources naturelles.	Il s'agit d'apprécier les sites qui bénéficient d'un dispositif de tri sélectif sur le site, dans les étages ou sur la parcelle, qu'il soit collecté par la collectivité locale, par une association de revalorisation, via un point de collecte intermédiaire, par une entreprise privée ou utilisé sur site (compost par exemple).	



Pilier Social

N°5	PART DU PATRIMOINE SITUÉ EN CENTRE-VILLE (EN POURCENTAGE)	97,15%
Objectif de l'indicateur :	Méthode de calcul :	
Le suivi de la part du patrimoine situé en centre-ville contribue à l'objectif d'une revitalisation responsable des territoires, notamment en régions, et dans les villes de taille intermédiaire affichant une dynamique de développement en favorisant les actifs en centre-ville	Analyse du positionnement géographique de l'immeuble au sein de la ville.	
N°6	PART DU PATRIMOINE AYANT UN IMPACT TERRITORIAL POSITIF (EN POURCENTAGE)	100,00%
Objectif de l'indicateur :	Méthode de calcul :	
Le suivi de la part du patrimoine ayant un impact territorial positif contribue à l'objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et d'impact social et territorial positif.	Les activités des preneurs sont classées selon trois catégories : activité très contributrice (santé, éducation, réinsertion...), activité contributrice (alimentation, soin à la personne), ou activité neutre. Les dispositifs d'aide aux personnes vulnérables sont la plupart du temps un partenariat avec une association locale, par le biais d'un affichage sur le site, d'un référencement sur un site web ou une application mobile. Par exemple la cloche, association permettant à des commerces d'afficher des services accessibles gratuitement aux personnes sans-abris (un verre d'eau, la recharge d'un téléphone portable, etc.).	
N°7	POURCENTAGE DU PATRIMOINE QUI DISPOSE DE PLUS DE 2 OFFRES ALTERNATIVES À L'AUTOSOLISME THERMIQUE À PROXIMITÉ (EN POURCENTAGE)	53,31%
Objectif de l'indicateur :	Méthode de calcul :	
Le suivi du pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de 2 offres alternatives à l'autosolisme thermique à proximité contribue à l'objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et d'impact social et territorial positif.	Par offre alternative à l'autosolisme thermique, on entend l'ensemble des solutions de mobilités douces ou alternatives (transports en commun, vélo, trottinette, véhicules électriques...). Ces dispositifs sont pris en compte dans un rayon de 500 mètres autour de l'actif.	
N°8	POURCENTAGE DU PATRIMOINE QUI DISPOSE DE PLUS DE 2 OFFRES DE SERVICES DIFFÉRENTES (EN POURCENTAGE)	98,23%
Objectif de l'indicateur :	Méthode de calcul :	
Le suivi du pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de 2 offres de services différentes contribue à l'objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et d'impact social et territorial positif.	Le score exprimé permet d'évaluer l'ensemble des services dont les usagers peuvent bénéficier à proximité de l'actif ou en son sein : <ul style="list-style-type: none"> • Restauration / alimentation / espace de cuisine accessible • Crèches • Pharmacies, cabinets médicaux, équipements de santé • Salles de sport, équipements sportifs • Commerces de bouche • Espaces culturels 	

(1) Non disponible : la labélisation de SOFIMMO ayant été obtenue le 23 décembre 2021, ces données sont en cours de consolidation à la date de rédaction du rapport et seront présentées à l'occasion du prochain rapport de performance extra-financière.

(2) La labélisation de SOFIMMO ayant été obtenue le 23 décembre 2021, certaines actions n'ont été lancées que début 2022.



Pilier Gouvernance

N°9	PART DU PATRIMOINE OÙ AU MOINS UN FOURNISSEUR A SIGNÉ UNE CHARTE DE FOURNISSEUR RESPONSABLE (EN POURCENTAGE)	0,00%⁽¹⁾
<p>Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine où au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable contribue à l'objectif principal du fonds de contribuer à la prise de conscience des parties prenantes pour les encourager à agir de manière durable.</p>		<p>Méthode de calcul : Prise en compte des actifs où au moins une charte fournisseur responsable a été signée.</p>
N°10	POURCENTAGE DU PATRIMOINE QUI A FAIT L'OBJET DE L'ENVOI D'UN ÉCO GUIDE À PLUS DE 50 % DES PRENEURS (EN POURCENTAGE)	4,60%
<p>Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine qui a fait l'objet de l'envoi d'un éco guide à plus de 50 % des preneurs contribue à l'objectif principal du fonds de contribuer à la prise de conscience des parties prenantes pour les encourager à agir de manière durable.</p>		<p>Méthode de calcul : Prise en compte des actifs engagés dans une démarche de sensibilisation des locataires à travers la présence, la diffusion voire la signature d'un guide de bonnes pratiques (écogestes). Ce document recense des actions simples et quotidiennes qui permettront à chacun de contribuer à la qualité et à la pérennité de l'environnement.</p>
N°11	PART DU PATRIMOINE COUVERT PAR UNE ÉTUDE DE RÉSILIENCE PAR BATADAPT OU ÉQUIVALENT (EN POURCENTAGE)	100,00%
<p>Objectif de l'indicateur : L'objectif est d'évaluer l'exposition des bâtiments aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir. Le but de cette évaluation est notamment d'identifier, d'estimer les risques puis d'entreprendre le cas échéant les actions d'adaptation pertinentes.</p>		<p>Méthode de calcul : Évaluation de l'exposition des bâtiments aux risques physiques via l'outil « Bat-ADAPT » ou équivalent (pour les actifs à l'international par exemple). L'outil « Bat-ADAPT » a été développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Il permet de cartographier et analyser les risques climatiques à l'emplacement du bâtiment, avec des projections temporelles à 2030, 2050, 2070 et 2090.</p>

⁽¹⁾ La labélisation de SOFIMMO ayant été obtenue le 23 décembre 2021, certaines actions n'ont été lancées que début 2022.

COLLECTE DES DONNÉES ESG ET DÉMARCHÉ DE PROGRÈS

La collecte et la mise à jour des données ESG est pilotée par les équipes de gestion immobilière de Sofidy, accompagnées par des mandataires techniques qui prennent en compte toutes les initiatives prises (travaux, maintenance, sensibilisation des usagers, etc.), et des prestataires externes, notamment les bureaux d'études techniques spécialisés en charge des audits techniques des actifs.

Ainsi, à partir de 2022 des actions seront déployées pour progresser sur l'ensemble des indicateurs de suivi. En particulier, les indicateurs non disponibles ou affichant 0 % au 31 décembre 2021 sont identifiés par SOFIDY comme des sujets prioritaires.

Le fonds a été labellisé fin 2021. Ces indicateurs donnent le point de départ d'une démarche d'amélioration continue sur les thématiques ESG.



Place de l'Amiral Sénès - Toulon (83)

▶ 1.3.10 Cas d'étude

A titre d'exemple, SOFIMMO a engagé les actions suivantes :

- des travaux de rénovation d'un commerce à Besançon (25), pour un budget global d'environ 1 M€, dont 0,3 M€ pris en charge par l'OPCI et le reste à charge par le futur preneur. Ces travaux de remise aux normes permettront d'améliorer la performance énergétique de l'actif, de faciliter son accès, et d'améliorer sa visibilité.

Tous les actifs de SOFIMMO sont analysés afin d'évaluer la notation ESG individuelle. Les notations des cinq actifs les plus performants (meilleur score ESG), des cinq actifs les plus importants en valeur et des cinq actifs les moins performants est présenté ci-dessous :

LES 5 ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS (MEILLEUR SCORE ESG)

Paris Gouvion St Cyr
15 Ter Bd Gouvion St Cyr 75017 Paris

Acquisition
Réalisée en
04/2016

Note ESG	40,57
Environnement	3,40
Social	31,00
Gouvernance	6,18

Note ESG Prévisionnelle	55,29
Environnement	8,52
Social	34,19
Gouvernance	12,57



Montpellier Jean Moulin
55 Grand rue Jean Moulin 34000 Montpellier

Acquisition
Réalisée en
09/2018

Note ESG	39,13
Environnement	2,52
Social	27,71
Gouvernance	8,90

Note ESG Prévisionnelle	53,61
Environnement	8,59
Social	31,83
Gouvernance	13,20



Charenton Général Leclerc
1 bis rue du Général Leclerc 94220 Charenton-Le-Pont

Acquisition
Réalisée en
12/2014

Note ESG	40,21
Environnement	3,21
Social	29,61
Gouvernance	7,40

Note ESG Prévisionnelle	56,82
Environnement	10,82
Social	32,80
Gouvernance	13,20



Poissy Général de Gaulle
27, 29 rue du Général De Gaulle 78300 Poissy

Acquisition
Réalisée en
05/2017

Note ESG	39,12
Environnement	4,66
Social	30,79
Gouvernance	3,67

Note ESG Prévisionnelle	53,24
Environnement	11,27
Social	31,90
Gouvernance	10,07



Paris rue de Lyon
4 Rue de Lyon 75012 Paris

Acquisition
Réalisée en
11/2014

Note ESG	39,78
Environnement	4,49
Social	31,00
Gouvernance	4,30

Note ESG Prévisionnelle	58,49
Environnement	11,40
Social	36,69
Gouvernance	10,40



Rue de Lyon - Paris (12^{ème})

LES 5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

Paris rue de Lyon
4 Rue de Lyon 75012 Paris

Acquisition
Réalisée en 11/2014

Note ESG	39,78
Environnement	4,49
Social	31,00
Gouvernance	4,30

Note ESG Prévisionnelle	58,49
Environnement	11,40
Social	36,69
Gouvernance	10,40



Menton Partouneaux
38 rue Partouneaux 06500 Menton

Acquisition
Réalisée en 10/2010

Note ESG	30,02
Environnement	2,08
Social	25,51
Gouvernance	2,42

Note ESG Prévisionnelle	47,66
Environnement	10,13
Social	28,70
Gouvernance	8,82



Chartres bois Merrain
Rue du bois Merrain 28000 Chartres

Acquisition
Réalisée en 11/2014

Note ESG	31,47
Environnement	1,32
Social	25,23
Gouvernance	4,93

Note ESG Prévisionnelle	47,86
Environnement	8,11
Social	28,43
Gouvernance	11,32



Lille Arembault
1/3/5 rue Sec Arembault 59000 Lille

Acquisition
Réalisée en 07/2017

Note ESG	32,30
Environnement	2,42
Social	28,08
Gouvernance	1,80

Note ESG Prévisionnelle	48,08
Environnement	9,72
Social	30,16
Gouvernance	8,20



Besançon place de la Libération
Place de la Libération 25000 Besançon

Acquisition
Réalisée en 12/2014

Note ESG	36,58
Environnement	2,33
Social	29,33
Gouvernance	4,93

Note ESG Prévisionnelle	53,24
Environnement	9,39
Social	32,52
Gouvernance	11,32



LES 5 ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

Localisation	Note ESG	Note ESG prévisionnelle
13 avenue Sadi Carnot 87200 Saint Junien	21,77	47,58
Environnement	2,58	11,99
Social	14,26	24,26
Gouvernance	4,93	11,32
Avenue de Boulogne 62140 Marconne	23,67	46,48
Environnement	0,32	13,54
Social	19,68	22,87
Gouvernance	3,67	10,07
32 rue Montgallet 75012 Paris	24,16	48,81
Environnement	3,31	10,03
Social	16,55	28,08
Gouvernance	4,30	10,70
10 rue de L'Aspic 30000 Nimes	24,50	46,94
Environnement	2,47	10,04
Social	20,23	28,70
Gouvernance	1,80	8,20
8 rue Lanterne 69001 Lyon	24,63	49,81
Environnement	2,74	9,30
Social	18,22	30,44
Gouvernance	3,67	10,7

1.4 EXPERTISES ET ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

► 1.4.1 Valeur du patrimoine immobilier ⁽¹⁾

La valeur du patrimoine immobilier hors droit de la Société s'établit à 57,0 M€ au 31 décembre 2021 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct et indirect pour un montant de 56,5 M€, soit 99,1 % de la valeur du patrimoine immobilier ;
- d'une participation financière dans une SCPI pour un montant de 0,5 M€, soit 0,9 % de la valeur du patrimoine immobilier.

Le patrimoine immobilier de la Société fait l'objet d'une évaluation semestrielle par l'expert indépendant Cushman & Wakefield sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les cinq ans et d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine. Au 31 décembre 2021, seul un actif (acquis en septembre 2021) n'a pas fait l'objet d'une évaluation par l'expert (retenu pour sa valeur d'acquisition hors droits et hors frais soit 1,2 % de la valeur totale du patrimoine).

Au 31 décembre 2021, la baisse des valeurs d'expertises est limitée à -1,1 % sur un an. Elle se concentre principalement sur l'actif de Besançon qui a fait l'objet d'une relocation à un niveau de loyer en-dessous de la valeur locative de marché retenue auparavant par l'expert. Pour rappel, ce mur de commerce était vacant depuis le début de l'année 2020 et a été reloué à une grande maison d'édition française. Retraitée de l'évolution de valeur d'expertise de cet actif, la valeur du patrimoine reste stable à fin 2021 par rapport à fin 2020.

L'actif ayant fait l'objet d'une première expertise en 2021 affiche quant à lui une progression de +4,0 % par rapport à son prix d'acquisition hors frais.

La participation financière dans une SCPI est valorisée à son dernier prix de revient connu au 31 décembre 2021 et affiche une variation de -4,0 % sur un an.

► 1.4.2 Évolution de la valeur liquidative

La valeur liquidative s'établit à 1 259,78 € au 31 décembre 2021 contre 1 250,68 € au 31 décembre 2020 soit une variation de + 0,7 % sur l'exercice écoulé et une hausse de +26,0 % depuis la création du fonds en avril 2009.

Après retraitement des dividendes versés, la valeur liquidative dividendes réinvestis progresse à +4,8 % depuis le 1^{er} janvier 2021.

Pour les associés porteurs de parts B, la progression de la valeur liquidative, depuis la création de la part en septembre 2010, est de +20,7 % au 31 décembre 2021.



Rue des Granges - Besançon (25)



Rue Montgrand - Marseille (13)

(1) hors poche financière

1.5 HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES ET DES DIVIDENDES

	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Nombre de parts "A" en circulation	1 919,12	1 919,12	2 273,92	1 848,01	1 847,01	1 847,01	1 847,01
Nombre de parts "B" en circulation	17 108,84	24 405,85	28 653,20	32 836,71	34 454,94	35 040,77	34 389,84
Nombre total de parts en circulation	19 027,95	26 324,96	30 927,11	34 684,72	36 301,94	36 887,78	36 236,84
Valeur liquidative (en €)	1 270,09 €	1 285,64 €	1 313,74 €	1 302,63 €	1 307,55 €	1 250,68 €	1 259,78 €
Actif net (en €)	24 167 157 €	33 844 508 €	40 630 051 €	45 181 338 €	47 466 626 €	46 134 934 €	45 650 288 €
Dividende par part	50,00 €	52,50 €	52,50 €	52,50 €	52,50 €	52,50 €	54,00 € ⁽¹⁾
Variation de la valeur liquidative en % depuis le début d'exercice ⁽²⁾	+2,6 %	+1,2 %	+2,2 %	-0,8 %	+0,4 %	-4,3 %	+0,7 %
Variation de la valeur liquidative en % depuis l'origine ⁽²⁾	+27,0 %	+28,6 %	+31,4 %	+30,3 %	+30,8 %	+25,1 %	+26,0 %

(1) proposé à la prochaine Assemblée Générale et incluant un acompte de 25,00 € par parts déjà versé en novembre 2021

(2) variation de la valeur liquidative hors prise en compte des coupons versés sur la période

► 1.5.1 Historique des dividendes

En contrepartie de son exonération d'impôt, la SPPICAV est soumise à l'obligation de distribuer annuellement une fraction de ses bénéfices, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation en vigueur suivant la nature des revenus :

- Revenus nets des actifs immobiliers :

La Société est tenue de distribuer au minimum 85 % du résultat distribuable afférent aux immeubles détenus en direct diminué de 1,5 % du prix de revient des actifs (« abattement notionnel »). Cette distribution intervient dans les 5 mois de la clôture de l'exercice suivant la réalisation des revenus.

- Plus-values nettes réalisées sur cession d'actifs :

La Société est tenue de distribuer au minimum 50 % des plus-values nettes de frais et nettes des moins-values réalisées sur les cessions d'actifs immobiliers, cette base

étant majorée de l'abattement notionnel éventuellement pratiqué les années précédentes sur le prix de revient des immeubles cédés. Cette distribution intervient au plus tard dans les 5 mois de la clôture du 2^{ème} exercice suivant la réalisation des plus-values.

- Dividendes provenant de sociétés de capitaux bénéficiant d'un régime d'exonération d'impôt sur les activités immobilières :

La Société est tenue de distribuer l'intégralité du résultat afférent aux dividendes reçus de ses filiales dans les 5 mois de la clôture de l'exercice suivant la distribution des dividendes.

OBLIGATIONS DE DISTRIBUTION ET DISTRIBUTION PROPOSÉE

En Euros	Base de calcul	Obligations de distribution		Distribution proposée	
		%	Montant	Montant maximum	par part ⁽²⁾
Revenus nets des actifs immobiliers après abattement notionnel ⁽¹⁾	807 695,48 €	85 %	686 541,16 €	1 921 307,60 €	54,00 €
Plus-values nettes réalisées sur cession d'actifs (N-1)	-	50 %	-	-	-
Plus-values nettes réalisées sur cession d'actifs (N)	68 567,74	50 %	34 283,87	-	-
Dividendes provenant de sociétés de capitaux bénéficiant d'un régime d'exonération d'impôt sur les activités immobilières	-	100 %	-	-	-
TOTAL	876 263,22 €		720 825,03 €	1 921 307,60 €	54,00 €

(1) un abattement notionnel correspondant à 1,5 % du prix de revient des actifs immobiliers détenus directement par la SPPICAV est appliqué.

(2) la distribution bénéficie aux parts en circulation à la date de ladite distribution ; le montant de 54,00 € s'entend pour une part en circulation dès la date de versement de l'acompte sur dividende (17 novembre 2021)

La société proposera à la prochaine Assemblée Générale la distribution du solde du dividende relatif à l'exercice 2021 à hauteur de 29,00 € par part, soit un montant maximum de 1 015 386,60 €. Après prise en compte de l'acompte de 25,00 € par part (soit 905 921,10 € au total) versé le 17 novembre 2021, ce solde porte le dividende total au titre de l'exercice à 54,00 € pour les parts en circulation au moment des versements, soit un montant maximum de 1 921 307,60 €, dépassant les obligations de distribution minimum présentées ci-dessus.

Cette distribution proposée de 54,00 € par part au titre de l'exercice 2021 est en hausse de +2,9 % par rapport à celle de l'exercice précédent (52,50 €).

MONTANT DES DIVIDENDES AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Exercice	2020	2019	2018
Acompte sur dividende (nov. N)	25,00 € / part	25,00 € / part	25,00 € / part
Solde du dividende (mai N+1)	27,50 € / part	27,50 € / part	27,50 € / part
DIVIDENDE TOTAL	52,50 € / PART	52,50 € / PART	52,50 € / PART

1.6 SITUATION D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DE L'ORGANISME

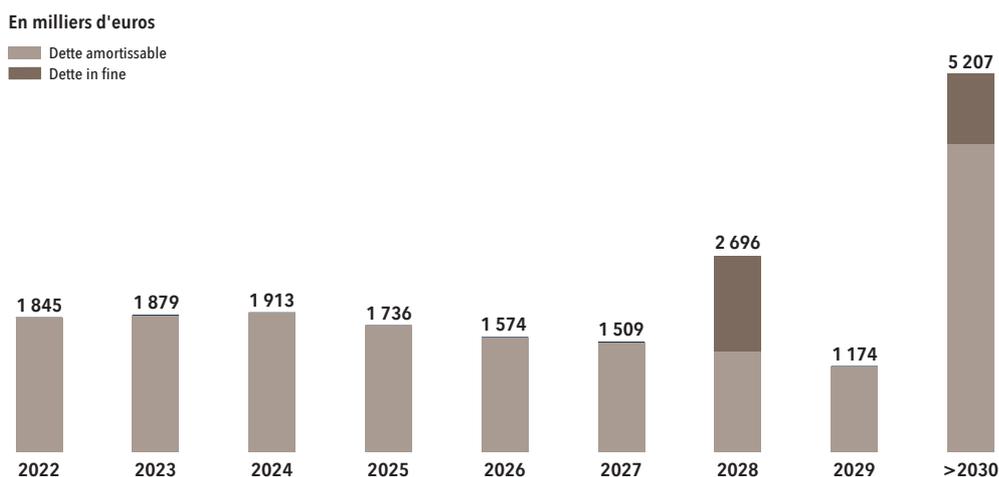
▶ 1.6.1 Situation d'endettement

Le ratio *loan-to-value* (endettement brut rapporté à la valeur des actifs immobiliers directs) se situe à 34,6 % au 31 décembre 2021 contre 37,3 % au 31 décembre 2020. En 2021, les investissements ont été partiellement financés par un emprunt bancaire souscrit par SYREF 8 à taux fixe pour un montant de 0,45 M€ à un taux d'intérêt de 0,97 % pour une maturité de 10 ans (dont 53 % remboursable in-fine).

La dette de SOFIMMO n'est soumise à aucun covenant bancaire. Elle présente par ailleurs une durée de vie résiduelle moyenne longue (10 ans et 3 mois) et une durée de près de 5 ans et 8 mois. Les garanties octroyées sont généralement des inscriptions hypothécaires de premier rang.

Au 31 décembre 2021, la dette bancaire s'élève à 19 533 459 € (hors intérêts courus non échus) dont 95,88 % à taux fixe et 4,12 % à taux variable. Le coût moyen de la dette sur l'exercice diminue à 1,70 % (1,81 % sur l'exercice précédent).

Au 31 décembre 2021, le profil d'extinction de la dette se présente de la manière suivante :



Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier au 31 décembre 2021 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,4 et 1,4.

► 1.6.2 Liquidité de l'organisme

COLLECTE NETTE AU COURS DE L'EXERCICE :

La collecte brute s'élève à 299 250 € et des retraits ont eu lieu pour un montant brut global de 1 110 854 € au cours de l'exercice 2021.

SOUSCRIPTEURS DÉTENANT PLUS DE 10 % DE L'ACTIF NET DE LA SPPICAV :

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

Deux porteurs détiennent plus de 10 % du capital au 31 décembre 2021, leur pourcentage de détention s'élevant respectivement à 31,2 % et 20,1 %.

INSTRUMENTS FINANCIERS À CARACTÈRE LIQUIDE :

Au 31 décembre 2021, les liquidités de la SPPICAV se décomposent ainsi :

Liquidités	Montants (en €)
Compte à terme :	-
Certificats de dépôt :	800 557 €
Disponibilités en banque :	1 853 309 €
TOTAL	2 653 866 €

Ces liquidités représentent 4 % du total des actifs de la SPPICAV au 31 décembre 2021.



Rue de l'Argenterie - Montpellier (34)



Boulevard Moureaux - Trouville (14)

1.7 TABLEAU DES RÉSULTATS SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES

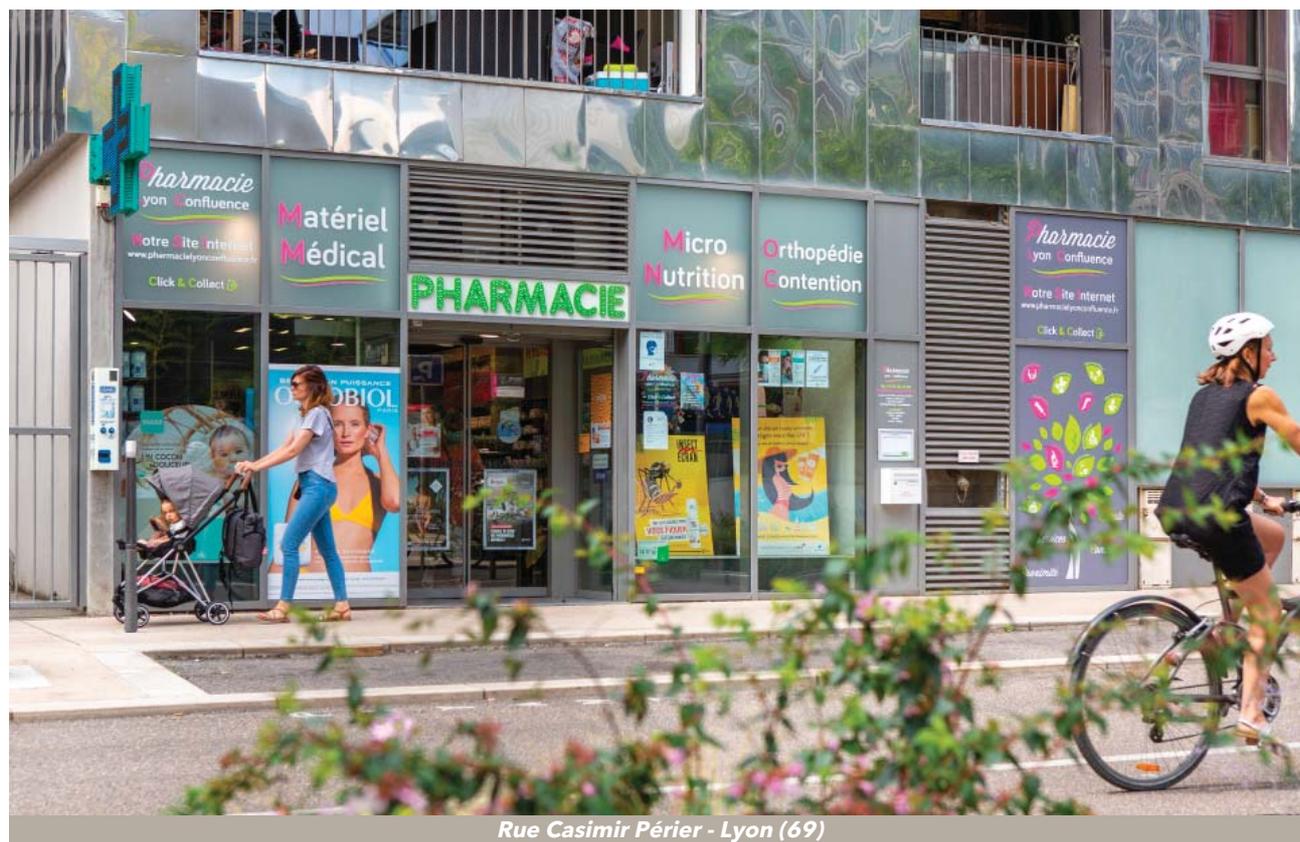
En Euros	2017	2018	2019	2020	2021
1 - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
Actif Net	40 630 051 €	45 181 338 €	47 466 626 €	46 134 933 €	45 650 288 €
dont Actif Net parts A	2 987 326 €	2 407 266 €	2 415 053 €	2 310 019 €	2 326 812 €
dont Actif Net parts B	37 642 725 €	42 774 072 €	45 051 573 €	43 824 914 €	43 323 476 €
Nombre de parts en circulation	30 927,11186	34 684,71647	36 301,94184	36 887,77578	36 236,84383
dont nombre de parts A	2 273,91648	1 848,00530	1 847,00530	1 847,00530	1 847,00530
dont nombre de parts B	28 653,19538	32 836,71117	34 454,93654	35 040,77048	34 389,83853
2 - OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires hors taxe	2 737 604 €	3 348 192 €	3 632 233 €	4 019 643 €	4 099 035 €
Résultat net (avant cessions d'actifs)	1 417 464 €	1 584 975 €	1 747 019 €	2 075 610 €	1 864 014 €
Résultat sur cessions d'actifs	1 026 149 €	88 332 €	-46 707 €	17 258 €	222 610 €
Résultat avant comptes de régularisation	2 443 613 €	1 673 307 €	1 700 312 €	2 092 868 €	2 086 624 €
Comptes de régularisation	85 122 €	-3 434 €	3 144 €	3 060 €	-22 423 €
Résultat de l'exercice	2 528 735 €	1 669 872 €	1 703 456 €	2 095 928 €	2 064 201 €
3 - RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	81,76 €	48,14 €	46,99 €	56,82 €	56,96 €
Dividende versé à chaque part ⁽²⁾	52,50 €	52,50 €	52,50 €	52,50 €	54,00 €

(1) Résultat de l'exercice après comptes de régularisation rapporté au nombre de parts à la clôture de l'exercice.

(2) Pour 2021 ce dividende indiqué est sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale et inclut un acompte de 25 € par part versé le 16 novembre 2021 aux parts existantes à cette date.

En 2021, le chiffre d'affaires progresse de 2 % sur un an grâce à l'effet plein des investissements de 2020 et aux investissements de 2021. Les créances douteuses nettes de l'exercice écoulé ont été réduites pour atteindre +109 K€ (contre -163 K€ en 2020) et reflètent le moindre risque de non recouvrement de certains locataires impactés par la crise sanitaire. Le résultat net ressort ainsi à 2 064 K€, soit 56,96 € par action, en légère progression par rapport à 2020 (56,82 € par part).

Pour rappel, l'exercice 2020 avait été marqué par la comptabilisation d'un élément exceptionnel lié à une reprise des indemnités de remise en état reçues dans le cadre d'un protocole d'accord signé avec le groupe Casino (pour 541,9 K€).



Rue Casimir Périer - Lyon (69)

1.8 INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2021 des soldes des dettes fournisseurs et des créances clients par date d'échéance.

• FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-6, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	70					70
Montant total des factures concernées (TTC)	45 574	5 938	9 402	2 962	5 791	24 093
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	3,31%	0,43%	0,68%	0,21%	0,42%	1,75%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 30 jours						

• FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-6, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	328					328
Montant total des factures concernées (TTC)	0	24 683	17 948	4 884	675 687	723 203
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00%	0,59%	0,43%	0,12%	16,06%	17,19%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 0 jours						

1.9 INFORMATIONS RELATIVES AUX FRAIS D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE

Conformément au prospectus, le tableau suivant présente les frais d'exploitation immobilière de l'OPPCI. Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, dans la mesure où ils ne sont ni refacturés aux locataires ni immobilisables, en particulier ceux liés aux travaux :

	2020			2021		
	Montant en €	% de l'Actif Net	% de la valeur globale des actifs gérés	Montant en €	% de l'Actif Net	% de la valeur globale des actifs gérés
Frais d'exploitation immobilière	344 094 €	0,7 %	0,5 %	408 363 €	0,9 %	0,6 %

1.10 INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DÉONTOLOGIE

En tant que SPPICAV, SOFIMMO a reçu un visa de l'Autorité des Marchés Financiers (SPI20090001) et est soumise à son contrôle. En tant que Société de Gestion de Portefeuille, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (GP 07000042 - conforme à la Directive AIFM depuis le 18 juillet 2014) et est également soumise à son contrôle.

En tant qu'adhérente à l'ASPIM, SOFIDY s'attache et veille au respect des règles de bonne conduite et de déontologie édictées dans les codes développés par cette association professionnelle, notamment le « Règlement de déontologie des OPCV » mis en avant conjointement par l'ASPIM et l'AFG.

1.11 INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES ET AUX DÉPENSES SOMPTUAIRES

En application de l'article 223 quarter du Code Général des Impôts, nous vous indiquons que la société n'a supporté aucune dépense ou charge non déductible visée à l'article 39-4 dudit code.

1.12 INFORMATIONS RELATIVES AUX ORGANES SOCIAUX

Les informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement de la Société sont décrites dans le prospectus de la Société.

▶ 1.12.1 Membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- Monsieur Paul HAGER - Président
- Monsieur Philip LOEB
- La société MH PUCCINI, représentée par Monsieur Francis MARTIN

▶ 1.12.2 Directeur Général Unique

Conformément à l'article L 214-121 du Code Monétaire et Financier, la direction générale de la SPPICAV est assumée par SOFIDY, représentée par son Directeur Général Monsieur Jean-Marc PETER dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, pour toute la durée de vie de la SPPICAV.

▶ 1.12.3 Commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes, désigné pour une durée de six exercices expirant à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'année civile 2026 est :

MAZARS
Représenté par Monsieur Johan RODRIGUEZ
 Tour EXALTIS
 61, rue Henri Régnauld
 92400 COURBEVOIE

▶ 1.12.4 Évaluateur immobilier

DTZ Valuation France (Groupe CUSHMAN & WAKEFIELD), société anonyme au capital de 6 616 304 euros, sise au 77, Esplanade du Général de Gaulle - 92800 Puteaux La Défense, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 332 111 574.

▶ 1.12.5 Dépositaire

Depuis octobre 2021, le dépositaire de la SPPICAV est le groupe SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, SA, dont le siège social est 29 Boulevard Haussmann, 75009 PARIS (adresse postale de la fonction dépositaire 75886 PARIS CEDEX 18), dûment agréée en qualité d'établissement de crédit par le Comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement.

▶ 1.12.6 Déléгатaire de gestion comptable

La gestion comptable de la SPPICAV est assurée par le groupe SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, SA, dont le siège social est 29 Boulevard Haussmann, 75009 PARIS (adresse postale de la fonction dépositaire 75886 PARIS CEDEX 18).

1.13 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. La partie variable est elle-même composée pour les cadres d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition minimum. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement). La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds). À ce titre, la politique de

rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel identifié au sens des directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques...), soit 22.6 équivalents temps plein en 2021. Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 16 471 922 € pour l'exercice 2021 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 184 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 66,85 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 33,15 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 5 423 986 €.



Rue du Bois-Merrain - Chartres (28)



Rue du Calvaire - Nantes (44)

1.14 CONTRÔLE INTERNE

OBJECTIFS

Le contrôle interne consiste en un dispositif qui vise à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des principaux objectifs suivants :

- prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de l'OPCI,
- s'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes,
- assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

En tant qu'OPCI, SOFIMMO entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) au sens de la directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM ». En tant que Société de Gestion de FIA au sens de cette même directive, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et est également soumise à son contrôle.

La charte déontologique SOFIDY est annexée au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans cette charte.

Le dispositif de contrôle interne de l'OPCI s'inscrit dans le cadre général du dispositif de contrôle interne de la Société de Gestion.

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts liés à l'affectation des actifs immobiliers aux fonds gérés par SOFIDY, la Société de Gestion a établi une grille de gestion de ces conflits, présentée à votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y remédier.

DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'un ensemble de procédures écrites figurant notamment dans le « Livre des procédures et du contrôle interne »,
- d'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données,
- de services régulièrement formés et informés de la réglementation en vigueur et des procédures internes applicables,
- d'un RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) qui a notamment pour mission de décliner un plan de contrôle interne qui permet une revue régulière des risques,
- d'un responsable de la gestion des risques.

Le « Livre des procédures et du contrôle interne » identifie les risques majeurs et les procédures de gestion et de contrôle portant sur les cycles d'activité essentiels de l'OPCI : la collecte d'épargne, les investissements immobiliers et leur financement, les arbitrages, la location des locaux, l'engagement des dépenses et leur paiement, la facturation, le suivi des encaissements, la séparation des tâches, les conditions de recrutement de la Société de Gestion, ainsi que l'établissement des comptes et des prévisions.

Le système d'information est constitué d'un outil majoritairement intégré et régulièrement contrôlé. Les anomalies éventuelles rapportées par les services sont analysées. Les restitutions et comptes-rendus font régulièrement l'objet de contrôle de fiabilité et de cohérence. L'intégrité et la sécurité des données sont assurées par un double système de sauvegarde interne et externe.

Concernant les informations comptables et financières de l'OPCI, les procédures de contrôle interne des services comptables intègrent notamment la production de prévisions trimestrielles, l'analyse des écarts entre les comptes trimestriels et les prévisions, la mise en œuvre de contrôle de 1^{er} et 2nd degrés et la permanence de la piste d'audit.

1.15 GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

SOFIDY s'est dotée d'une politique visant à éliminer toute situation d'empilements de commissions (notamment lorsqu'un fonds géré par SOFIDY investit dans un autre fonds géré par SOFIDY ou une société de gestion proche du groupe). À ce titre, la participation minoritaire réalisée dans l'OPCVM SOFIDY Sélection 1 a donné lieu à une neutralisation de la commission de gestion (pour sa quote-part dans l'actif net) perçue par SOFIDY.

1.16 CONVENTIONS LIBRES ET RÉGLEMENTÉES

CONVENTIONS AUTORISÉES AU COURS DE L'EXERCICE

Néant

CONVENTIONS AUTORISÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE

- Gestion de l'OPPCI SOFIMMO par la Société SOFIDY.

Conformément aux statuts de la SPPICAV SOFIMMO agréée le 16 janvier 2009, la société SOFIDY a été désignée comme Société de Gestion de l'OPPCI. Elle assure la direction générale de la SPPICAV en qualité de Directeur Général Unique.

COMMISSION DE GESTION

Conformément au prospectus de la SPPICAV, une commission de gestion, payable trimestriellement, est versée à la Société de Gestion. La commission de gestion est déterminée de la manière suivante en fonction des parts détenues :

Parts	Commission de gestion annuelle
Parts A et B	1,20 % TTC maximum de l'actif net
Parts R	0,90 % TTC maximum de l'actif net
Parts I	0,72 % TTC maximum de l'actif net

Les prestations couvertes par la rémunération récurrente de la Société de Gestion sont :

- les prestations liées à l'exécution des missions de gestion de la SPPICAV (fund management immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPPICAV ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche de liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers ainsi que le cas échéant la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers et des liquidités de la SPPICAV, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des Actionnaires, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique, hors frais d'impression et d'envoi ;
- les prestations liées à l'exécution des missions de gestion des Actifs Immobiliers (asset & property management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers et notamment du plan de travaux à cinq ans prévu par l'article 422-164 du RGAMF et de sa mise à jour ;
- les prestations liées à l'exécution des missions de détermination de la stratégie d'investissement de la poche financière.

Au titre de cette mission, SOFIMMO a constaté en 2021 une charge de 404 838,53 € TTC.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Conformément au prospectus de la SPPICAV, une commission de souscription, non acquise à la SPPICAV, sera versée à la Société de Gestion et/ou aux personnes en charges de la commercialisation, et est déterminée en fonction des parts détenues :

Parts	Commission de souscription non-acquise
Parts A	0 % maximum de l'actif net
Parts B	3 % maximum de l'actif net
Parts R	4 % maximum de l'actif net
Parts I	2 % maximum de l'actif net

Il n'y a pas eu de commission de souscription non-acquise au cours de l'exercice 2021.

COMMISSION DE SURPERFORMANCE

Par ailleurs, en cas de surperformance, c'est-à-dire dans le cas d'une performance globale supérieure à la performance cible, soit 8 % par an, la société de gestion perçoit une commission de surperformance égale à 20 % TTC de l'Assiette de Référence, définie par la différence entre la Valeur Liquidative à la date de calcul et la première Valeur Liquidative à la date de constitution de la SPPICAV à laquelle est appliquée la performance cible de 8 % par an par action sur la période courant de la date de constitution de la SPPICAV à la date de calcul de la valeur liquidative, et à laquelle est soustraite la somme des dividendes distribués depuis la constitution de la SPPICAV.

La commission de surperformance fait l'objet de provisions ou de reprises de provisions à chaque calcul de valeur liquidative, pendant toute la durée de vie du fonds, en fonction de l'évolution de la surperformance.

La provision est définitivement acquise à la société de gestion à la dernière Valeur Liquidative de l'année 2018 et avant cette date pour toute action rachetée, ainsi qu'en cas de dissolution anticipée de la SPPICAV ou de changement de société de gestion. Le principe de la commission de surperformance est reconduit tous les dix ans pour des périodes de dix ans à compter du 1^{er} janvier 2019.

Au titre de cette commission de surperformance, aucune provision n'a été constituée en 2021.

1.17 EXPOSÉ DES MOTIFS SUR LES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :

Présentation et mandats du candidat CARCDSF (représentée par M. Romulad GUEGUEN) :

La CARCDSF est un organisme de Sécurité sociale de droit privé gérant un service public. Elle est le fruit du regroupement des Caisses de retraite des Sages-Femmes et des Chirugiens Dentistes réalisé le 1er janvier 2009.

Elle fait partie des dix sections professionnelles de professions libérales coordonnées par la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse des Professions Libérales (CNAVPL) créée en 1948.

Monsieur Romuald GUEGUEN travaille à la CARCDSF depuis 32 ans et il est responsable de la gestion immobilière depuis 2016.

Monsieur Romuald GUEGUEN est :

- administrateur de l'OPCI Multimarket du groupe La Française ;
- membre du Conseil de Surveillance de la SICAV-FIA Certivia II du groupe La Française ;
- membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Grand Paris Patrimoine du groupe La Française.



Boulevard Moureaux - Trouville (14)

2

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

2.1 BILAN ACTIF	40	2.3 COMPTE DE RÉSULTAT	42
2.2 BILAN PASSIF	41	2.4 ANNEXE	43

2
2.1 BILAN ACTIF

En Euros	31/12/2021	31/12/2020
ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER	55 945 347	56 745 480
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	55 300 000	56 265 000
Parts des sociétés de personnes	645 347	480 480
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		
DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	7 713 340	6 319 211
Dépôts	821 146	820 421
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	5 981 460	5 498 790
OPÉRATIONS TEMPORAIRES SUR TITRES		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments financiers		
Autres actifs liés (avances en compte courants, dépôt et cautionnements versés)	910 733	
CRÉANCES LOCATAIRES	461 673	430 310
AUTRES CRÉANCES	106 586	97 081
DÉPÔTS À VUE	1 853 309	4 931 756
TOTAL ACTIF	66 080 255	68 523 838

2.2 BILAN PASSIF

En Euros	31/12/2021	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES	45 650 288	46 134 934
Capital	37 927 746	38 582 203
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	6 564 262	6 378 997
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	2 064 201	2 095 928
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾	-905 921	-922 194
PROVISIONS		84 524
Instruments financiers		
Opérations de cession		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
DETTES	20 429 966	22 304 381
Dettes envers les établissements de crédit	19 136 548	21 020 866
Dettes financières diverses		
Dépôts de garantie reçus	529 188	472 419
Autres dettes d'exploitation	764 230	811 096
COMPTES FINANCIERS / CONCOURS BANCAIRES COURANTS		
TOTAL PASSIF	66 080 254	68 523 838

⁽¹⁾ y compris compte de régularisation

2.3 COMPTE DE RÉSULTAT

En Euros	31/12/2021	31/12/2020
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	3 994 704	3 982 246
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	19 371	17 919
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	84 960	19 478
TOTAL I	4 099 035	4 019 643
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-784 093	-585 013
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-393 077	-265 887
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-340 241	-364 710
TOTAL II	-1 517 411	-1 215 610
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I-II)	2 581 624	2 804 033
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	800	868
Autres produits financiers	5 454	
TOTAL III	6 254	868
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières	-1 895	-893
TOTAL IV	-1 895	-893
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III-IV)	4 359	-25
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-721 969	-711 457
Autres charges (VII)		-16 942
RÉSULTAT NET (I-II+III-IV+V-VI-VII)	1 864 014	2 075 610
Produits sur cession d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	137 135	25 040
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	85 475	
TOTAL VIII	222 610	25 040
Charges sur cession d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		-7 782
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
TOTAL IX	0	-7 782
RÉSULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII-IX)	222 610	17 258
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE RÉGULARISATION (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	2 086 624	2 092 868
COMPTES DE RÉGULARISATION (X)	-22 423	3 060
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	2 064 201	2 095 928

2.4 ANNEXE

▶ 2.4.1 Hors Bilan

En Euros	31/12/2021	31/12/2020
ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS SUR INVESTISSEMENTS À CARACTÈRE IMMOBILIER	19 088 321	20 967 407
Engagements réciproques		
Promesses d'achat		
Engagements reçus		
Engagements reçus sur les immeubles en cours de construction		
Engagements donnés		
Dettes garanties ⁽¹⁾	19 088 321	20 967 407
Engagements pris sur les immeubles en cours de construction		
ENGAGEMENTS SUR OPÉRATIONS DE MARCHÉ		
Engagements sur marchés réglementés		
Engagements de gré à gré		
Autres engagements		

⁽¹⁾ Capital restant dû des emprunts garantis par des sûretés réelles

Dans le cadre des emprunts bancaires mis en place (pour un montant total restant dû de 19 088 321 €), des garanties hypothécaires ont été accordées au profit des banques prêteuses.

Par ailleurs, dans le cadre des baux signés avec les locataires, la SPPICAV est souvent bénéficiaire de cautions bancaires.

▶ 2.4.2 Faits caractéristiques de l'exercice

L'exercice clos le 31 décembre 2021 est d'une durée de 12 mois.

▶ 2.4.3 Règles et méthodes d'évaluation des actifs

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le Règlement ANC n°2016-06 du 14 octobre 2016 modifiant le Règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions générales comptables sont appliquées dans le respect des principes :

- de prudence ;
- de continuité de l'exploitation ;
- de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- d'indépendance des exercices.

La devise de comptabilité est l'euro. La méthode de base retenue pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité est la méthode des coûts historiques, frais inclus.

RÈGLES D'ÉVALUATION DES ACTIFS

Le calcul de la Valeur Liquidative de la part est effectué sur la base d'une valorisation à leur valeur actuelle des éléments d'actif et de passif de la SPPICAV selon les méthodes décrites ci-après :

A. ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER

- Principe général :

La valeur actuelle des immeubles, terrains, droits réels, parts et actions d'entités non négociées sur un marché réglementé

dont l'actif est principalement constitué d'immeubles construits ou acquis et détenus directement ou indirectement est déterminée, hors droits de mutation, par la valeur de marché ou, à défaut d'existence de marché :

- par tous moyens externes ; ou
- par recours à des modèles financiers.

Sont notamment pris en compte les éléments relatifs à l'exploitation locative des biens, les travaux éventuellement prévus, ainsi que tout événement de gestion pouvant affecter leur valeur.

La valorisation des parts ou actions non négociées sur un marché réglementé détenus par la SPPICAV repose essentiellement sur l'évaluation des immeubles sous-jacents, de manière cohérente avec l'évaluation des immeubles détenus en direct.

Cette valorisation est déterminée par la Société de Gestion, qui s'appuie par ailleurs sur les expertises et actualisations réalisées semestriellement par un évaluateur indépendant.

Les parts de SCPI détenues sont évaluées sur la base du dernier prix d'exécution connu.

Immeubles en cours de cession : au 31 décembre 2021 aucun actif ne fait l'objet d'une promesse de vente.

Immeubles en cours de construction : au 31 décembre 2021 aucun immeuble n'est actuellement en cours de construction.

B. INSTRUMENTS FINANCIERS

Les instruments financiers négociés sur un marché réglementé français ou étranger sont évalués au dernier prix du marché disponible. L'évaluation au prix du marché de référence est effectuée sur la base du cours de clôture.

Toutefois, les instruments financiers dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou n'est pas représentatif de la valeur de marché sont évalués à leur valeur probable de négociation, sous la responsabilité de la Société de Gestion.

Les parts ou actions d'OPCVM sont évalués sur la base du dernier prix de rachat connu.

C. CRÉANCES

Les créances (locataires et autres) doivent faire l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle et lorsque l'amointrissement de la valeur résulte de causes dont les effets ne sont pas jugés irréversibles. Les dépréciations sur créances locatives sont comptabilisées en charges de l'exercice dans le poste « autres charges » compris dans les charges de l'activité immobilière. Les dépréciations sont reprises en résultat dans le poste « autres produits » compris dans les produits de l'activité immobilière.

D. ENDETTEMENT

Pour le calcul de l'actif net servant de base à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des Actifs Immobiliers et Financiers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus

est diminuée du montant de l'endettement de la SPPICAV à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative concernée.

RÈGLES DE COMPTABILISATION DE CERTAINES OPÉRATIONS

E. MODE DE COMPTABILISATION DES REVENUS

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.

Les revenus des instruments financiers sont enregistrés en produits selon la méthode des coupons courus.

F. CHARGES D'ENTRETIEN ET TRAVAUX

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

► 2.4.4 Évolution de l'actif net

En Euros	31/12/2021	31/12/2020
ACTIF NET EN DÉBUT D'EXERCICE	46 134 934	47 466 626
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	285 000	761 929
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-1 110 854	
Frais liés à l'acquisition		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-516 167	-2 122 479
<i>Différences d'estimation exercice N</i>	-5 797 960	-5 281 793
<i>Différences d'estimation exercice N-1</i>	5 281 793	3 159 314
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	899 948	2 983
<i>Différences d'estimation exercice N</i>	956 099	56 152
<i>Différences d'estimation exercice N-1</i>	-56 152	-53 168
Distribution de l'exercice précédent	-1 010 892	-1 014 414
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	2 086 624	2 092 868
Acomptes versés au cours de l'exercice		
<i>Sur résultat net</i>	-905 921	-922 194
<i>Sur cessions d'actifs</i>		
Autres éléments ⁽¹⁾	-212 384	-130 386
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	45 650 288	46 134 934

(1) commission de souscription acquise à l'OPPCI non utilisée à la clôture de l'exercice

▶ 2.4.5 Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Nature des actifs (En Euros)	31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2021	Dont frais
Terrains nus						
Terrains et construction	56 265 000	-315 000		-650 000	55 300 000	
Entrepôts logistiques et locaux d'activité						
Autres régions françaises						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
TOTAL	56 265 000	-315 000		-650 000	55 300 000	

▶ 2.4.6 Évolution de la valeur actuelle des parts et actions

Nature des actifs (En Euros)	31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2021	Dont frais
Parts des sociétés de personne ⁽¹⁾	480 480		215 170	-50 303	645 347	
Parts et actions des sociétés						
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières et équivalents	5 498 790	-502 753		985 423	5 981 460	
TOTAL	5 979 270	-502 753	215 170	935 120	6 626 807	

▶ 2.4.7 Évolution par nature des autres actifs immobiliers

Néant

▶ 2.4.8 Décomposition des créances

Décomposition des postes bilan (En Euros)	31/12/2021	31/12/2020
CRÉANCES LOCATAIRES		
Créances locataires	276 351	219 488
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	671 187	805 364
Dépréciation des créances locataires	-485 866	-594 542
TOTAL	461 673	430 310
AUTRES CRÉANCES		
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	61 509	63 926
Syndics		
Autres débiteurs	45 077	33 154
Charges constatées d'avance		
TOTAL	106 586	97 081
TOTAL CRÉANCES	568 259	527 391

(1) Aestiam Pierre Rendement et participation indirecte dans la SCI SYREF 8

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires et par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 461 673 € au 31 décembre 2021 et sont constituées par :

En Euros	2021
- Locataires :	276 351
- Créances douteuses (avant provisions) :	671 187
- Provisions pour dépréciations de créances :	-485 866
TOTAL	461 673

- La Société applique une méthodologie de provisionnement des créances douteuses consistant à constater une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) dès lors que le locataire est en procédure collective ou est redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir, et de 3 à 4 termes dans les cas de loyers échus ou mensuels. Au 31 décembre 2021, la Société a complété

ces critères de provisionnement afin de tenir compte du contexte particulier lié à la pandémie de la Covid-19 en constatant une provision complémentaire venant, le cas échéant, déprécier toutes les créances HT et nettes de garanties antérieures au 30 juin 2021 qui ne seraient pas captées par la méthode décrite ci-dessus.

AUTRES CRÉANCES

Elles sont principalement composées :

- de créances fiscales pour 61 509 € correspondant principalement à de la TVA déductible (59 011 €) ;
- des produits à recevoir (15 928 €) correspondant principalement à un crédit impôt à recevoir ;

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

En Euros	Solde au 31/12/2021
Actions et valeurs assimilées :	5 981 460
Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) :	821 146
Disponibilités en banque :	1 853 309
TOTAL	8 655 915

2.4.9 Décomposition des dettes

DÉCOMPOSITION des postes bilan (En Euros)	31/12/2021	31/12/2020
DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT		
Emprunts	19 136 548	21 020 866
Concours bancaires courants		
TOTAL	19 136 548	21 020 866
AUTRES DETTES FINANCIÈRES		
Prêts actionnaires		
Dépôts de garantie	529 188	472 419
TOTAL	529 188	472 419
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION		
Locataires crédateurs	209 748	162 647
Fournisseurs et comptes rattachés	79 303	127 881
État et autres collectivités	131 207	151 795
Souscriptions reçues - Capital à émettre		
Commission de souscription non acquise		
Commission de souscription acquise non utilisée à la clôture de l'exercice	66 942	52 692
Autres crédateurs	276 982	284 289
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	47	31 791
TOTAL	764 230	811 096
TOTAL DETTES	20 429 966	22 304 381

2.4.10 Information sur les parties liées

	SOFIDY
CRÉANCES	
DETTES	
- Provision sur frais de gestion	120 287
PRODUITS	
CHARGES	
- Frais de gestion	404 839

2.4.11 Ventilation des emprunts

Ventilation par maturité résiduelle (En Euros)	Jusqu'à 1 an	(1 à 5 ans)	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixes				
Emprunts amortissables	1 416 916	6 656 992	5 439 566	13 513 474
Emprunts in fine			2 032 500	2 032 500
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	408 175	1 850 752	1 283 564	3 542 491
Emprunts in fine				
INTÉRÊTS COURUS	48 083			48 083
TOTAL	1 873 174	8 507 745	8 755 630	19 136 548

Ventilation par nature d'actifs (En Euros)	31/12/2020	31/12/2021
Emprunts immobiliers	21 020 866	19 136 548
Autres emprunts (comptes courants d'associés)		
TOTAL	21 020 866	19 136 548

2.4.12 Détail des provisions

Détail des provisions (En Euros)	31/12/2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2021
Frais de gestion - Société de gestion	123 001	120 287	123 001	120 287
Frais de gestion - Honoraires CAC	29 160	29 160	29 160	29 160
Frais de gestion - Dépositaire	15 264	13 380	15 264	13 380
Frais de gestion - Valorisateur	5 429	8 540	5 429	8 540
Frais de gestion - Experts immobiliers	103 667	98 593	103 667	98 593
TOTAL	276 521	269 960	276 521	269 960

2.4.13 Décomposition des capitaux propres

En Euros	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPPCI
SOUSCRIPTIONS ET RACHATS DE L'EXERCICE			
Souscriptions enregistrées Parts A			
Souscriptions enregistrées Parts B	226,44054	299 250 €	14 250 €
Rachats réalisés Parts A			
Rachats réalisés Parts B			

Les souscriptions pour l'exercice 2021 se sont élevées à 299 250 €, commissions de souscriptions incluses, et ont donné lieu à la création, au cours de l'exercice 2021, de 226,44054 parts B.

Décomposition du poste au bilan (En Euros)	31/12/2021	31/12/2020
Capital	37 927 746	38 582 203
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	6 564 262	6 378 997
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	2 086 624	2 092 868
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-22 423	3 060
Acomptes versés au cours de l'exercice	-905 921	-922 194
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	45 650 288	46 134 934

▶ 2.4.14 Affectation du résultat

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice						
Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées		
Date de paiement	31/12/2020	Reports antérieurs	31/12/2020	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/12/2021	905 921,10€				905 921,10 €	25,00 €
TOTAL ACOMPTES	905 921,10 €				905 921,10 €	25,00 €

Affectation du résultat (En Euros)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	1 864 014	2 075 610
Régularisation du résultat net	-22 423	3 060
Résultat sur cession d'actifs	222 610	17 258
Régularisations des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice	-905 921	-922 194
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DE L'EXERCICE	1 158 280	1 173 734
Report des résultats nets	6 564 262	6 378 997
Report des plus-values nettes		
Régularisation sur les comptes de report		
II - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DES EXERCICES ANTÉRIEURS	6 564 262	6 378 997
TOTAL DES SOMMES À AFFECTER (I + II)	7 722 542	7 552 730
Distribution sur parts existantes au 31/12/N ⁽¹⁾	1 015 387	1 010 892
Report des résultats nets antérieurs	6 707 155	6 541 838
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital		
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	7 722 542	7 552 730

⁽¹⁾ La somme de la distribution sur parts existantes au 31/12/N et de la distribution sur parts créées au 01/01 et 01/04 N+1 correspond à la distribution effectivement réalisée pour l'exercice 2021 et au montant maximum du solde du dividende proposé à la prochaine Assemblée Générale du 24 mai 2022.

Conformément à la deuxième résolution de l'Assemblée Générale du 18 mai 2021, 2 095 928,12 € ont été distribués au titre de l'exercice 2020 et 6 538 316,51 € affectés en report à nouveau.

2.4.15 Détail des postes du compte de résultat

En Euros	31/12/2021	31/12/2020
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Produits immobiliers		
Dont loyers	3 179 958	3 022 766
Dont charges facturées	377 300	325 466
Dont autres revenus immobiliers	437 446	634 014
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	19 371	17 919
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	84 960	19 478
TOTAL I	4 099 035	4 019 643
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges immobilières		
Dont ayant leur contrepartie en produits	-377 300	-325 466
Dont gros entretien	-69 624	-60 465
Dont renouvellement et remplacement	-127 732	
Dont charges d'entretien courant		
Autres charges immobilières	-120 374	-100 065
Rémunérations prestataires extérieurs		
Impôts, taxes et versements assimilés	-89 262	-99 016
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-393 077	-265 887
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-340 241	-364 710
TOTAL II	-1 517 411	-1 215 610
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I-II)	2 581 624	2 804 033
PRODUITS SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Produits sur dépôts et comptes financiers		
Produits sur actions et valeurs assimilées		
Produits sur Instruments financiers à terme	800	868
Autres produits financiers	5 454	
TOTAL III	6 254	868
CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Charges sur Instruments financiers à terme		
Charges sur dettes financières		
Autres charges financières	-1 895	-893
TOTAL IV	-1 895	-893
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III-IV)	4 359	-25
AUTRES PRODUITS (V)		
Produits exceptionnels		
Reprises sur provisions		
FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT (VI) (VOIR DÉTAIL DES PRINCIPAUX FRAIS P. 42)	-721 969	-711 457
Charges externes	-473 370	-444 797
Autres charges externes		
Impôts, taxes et versements assimilés	-23 633	-35 175
Dotations aux frais budgétés	-224 967	-231 485
AUTRES CHARGES (VII)		-16 942
Charges exceptionnelles		
RÉSULTAT NET (I-II+III-IV+V-VI-VII)	1 864 014	2 075 610
PRODUITS SUR CESSION D'ACTIFS		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	137 135	
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	85 475	25 040
Plus-value sur cession d'OPC		
TOTAL VIII	222 610	25 040
CHARGES SUR CESSION D'ACTIFS		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		-7 782
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
TOTAL IX	0	-7 782
RÉSULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII-IX)	222 610	17 258
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE RÉGULARISATION (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	2 086 624	2 092 868
COMPTES DE RÉGULARISATION (X)	-22 423	3 060
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	2 064 201	2 095 928

▶ 2.4.16 Frais de gestion

En Euros	Montant au 31/12/21 (en € HT)	Taux réel (% actif net)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) ⁽¹⁾	583 427	1,28 %
Dont :		
Honoraires de la société de gestion	404 839	0,89 %
Honoraires des évaluateurs immobiliers	89 771	0,20 %
Honoraires du dépositaire	23 779	0,05 %
Honoraires du commissaire aux comptes	24 970	0,05 %
Honoraires du valorisateur	16 043	0,04 %
Redevance AMF	392	0,00 %
Impôts et taxes	23 633	0,05 %

(1) Les montants pris en compte pour les frais récurrents ne tiennent pas compte des frais/charges refacturées aux locataires

En Euros	Montant au 31/12/21 (en € HT)	Taux réel (% de la valeur des actifs immobiliers)
Frais liés aux travaux	-	

En Euros	Montant au 31/12/21 (en € HT)	Taux réel (% de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers)
FRAIS DE TRANSACTION		
Dont :		
Commissions d'investissement perçues par la société de gestion	-	
Commissions d'arbitrage perçues par la société de gestion	-	

▶ 2.4.17 Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature (En Euros)	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession N	Résultat de cession N-1
Terrains nus				
Terrains et constructions	137 135		137 135	17 258
Constructions sur sol d'autrui				
Autres droits réels				
Immeubles en cours de construction				
Autres				
TOTAL IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS	137 135		137 135	17 258
Parts des sociétés de personnes				
Parts et actions des sociétés				
Actions négociées sur un marché réglementé				
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
Autres actifs immobiliers				
TOTAL AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER				
TOTAL ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER				
Actions négociées sur un marché réglementé				
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	85 475		85 475	
TOTAL DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	85 475		85 475	
TOTAL	222 610		222 610	17 258

► 2.4.18 Inventaire

Éléments du portefeuille et libellés des valeurs	Quantité	Évaluation (en €)	Devise de cotation	% de l'actif net
ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER		55 945 347 €	EUR	122,6 %
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		55 300 000 €		121,1 %
Parts des sociétés de personnes		645 347 €	EUR	1,4 %
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				
DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS		7 713 340 €	EUR	16,9 %
Dépôts		821 146 €	EUR	1,8 %
Actions et valeurs assimilées				
Obligations et valeurs assimilées				
Titres de créances				
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		5 981 460 €	EUR	13,1 %
Opérations temporaires sur titres				
Instruments financiers à terme				
Autres actifs liés (avances en compte courants, dépôt et cautionnements versés)		910 733 €	EUR	2,0 %
CRÉANCES		568 259 €	EUR	1,2 %
Créances locataires		461 673 €	EUR	1,0 %
Autres créances		106 586 €	EUR	0,2 %
PROVISIONS		0 €	EUR	0 %
DETTES		-20 429 966 €	EUR	-44,8 %
Dettes financières		-19 136 548 €	EUR	-41,9 %
Souscriptions reçues		0 €	EUR	0,0 %
Dépôts de garantie reçus		-529 188 €	EUR	-1,2 %
Autres dettes d'exploitation		-764 230 €	EUR	-1,7 %
DISPONIBILITÉS		1 853 309 €	EUR	4,1 %
TOTAL ACTIF NET		45 650 288 €	EUR	100,0 %

▶ 2.4.19 Tableau des filiales et participations

Libellés	Valeur des titres au 31/12/2021 (en Euros)	Capital (en Euros)	Résultat (en Euros)	Capitaux propres (en Euros)	Quote-part détenue (en %)
SYREF 8	183 886	22 417	4 998	215 170	100



Avenue de l'Impératrice - Biarritz (64)

3

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2021.

Le Conseil s'est réuni à cinq reprises, le 15 mars, le 18 mai, le 9 septembre, le 2 décembre 2021, et le 22 mars 2022 pour examiner la situation de la SPPICAV, ses actes de gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2021.

A l'issue de cet exercice, nous tenons à souligner l'importance et la qualité du travail accompli par la Société de Gestion.

Les comptes individuels de l'OPCI SOFIMMO qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve sans réserve.

L'exercice a été marqué par :

- la labélisation ISR Immobilier en décembre 2021, venant attester des efforts et de la stratégie ESG ambitieuse mise en place par la Société de Gestion ;
- un actif net de l'OPCI qui s'élève à 45,7 M€ au 1^{er} janvier 2022 contre 46,1 M€ un an auparavant ;
- des investissements pour un montant global de 1,3 M€ pour un taux de rendement immédiat de 5,0 % ;
- l'arbitrage d'un actif vacant situé à Saint-Raphaël (83) pour 422 K€ dégageant une plus-value de 137 K€.
- une décollecte nette de -826K€ sur l'exercice 2021.

Le résultat de l'exercice écoulé s'élève à 56,96 € par action en légère hausse par rapport à celui de 2020 (56,82 € par action) grâce à l'effet des investissements sur 2021 et compte tenu de l'impact positif de reprises de provisions pour créances douteuses.

Le paiement du solde du dividende relatif à l'exercice 2021 à hauteur de 29,00 € par part sera proposé à l'Assemblée Générale. Après prise en compte de l'acompte de 25,00 € par action versé le 16 novembre 2021, le dividende total distribué au titre de l'exercice s'élève à 54,00 € pour les parts déjà en circulation au moment du versement de l'acompte, montant supérieur aux obligations de distribution. Cette distribution de 54,00 € par action est en hausse de +2,9 % par rapport à l'exercice précédent et correspond à un taux de distribution annuel de 4,3 % rapporté à la valeur liquidative du 31 décembre 2021.

Par ailleurs, la valeur liquidative des parts A et B se situe à 1 259,78 € par action à la fin de l'exercice écoulé, en progression de +0,7 % sur l'exercice (+ 4,8 % dividendes réinvestis) et progresse de + 26,0 % depuis l'origine (+ 69,2 % dividendes réinvestis).

Pour conclure, nous saluons le travail de Sofidy dans cette période compliquée et vous invitons à voter les résolutions soumises à votre suffrage et remercions les membres du Conseil, la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes, qui nous ont accompagnés dans l'accomplissement de notre mission.

Paul HAGER
Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

En application de l'ordonnance 2017-1162 du 12 juillet 2017, suite à la loi Sapin 2, et de son décret d'application, nous vous présentons un rapport sur le gouvernement d'entreprise établi par le conseil de surveillance.

Conformément aux dispositions légales, la liste des fonctions et mandats exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours de l'exercice se présente comme suit :

Nom	Fonction	Date de nomination 1 ^{ère}	Date de fin de mandat	Autres mandats occupés
PAUL HAGER	Président du Conseil de Surveillance	Assemblée Générale du 14 mai 2019	Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2026	En qualité de représentant de la SCI LUPA : Membres du Conseil de Surveillance des SCPI IMMORENTE, EFIMMO 1, SOFIPIERRE, SOFIPRIME Gérant des SCI familiales suivantes : Gérant de la SCI REGAH Gérant de la SCI LUPA Gérant de la SCI LES EBHENS Gérant de la SCI ANTHEMIS Gérant de la SCI PAULANVY Gérant de la SAS DMP FINANCEMENTS (pas d'activité) Président du Conseil de Surveillance de l'OPCI SOFIMMO
PHILIP LOEB	Membre du Conseil de Surveillance	Assemblée Générale du 14 mai 2019	Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2023	Membre et Vice-Président du Conseil de Surveillance de l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE Membre du Conseil de Surveillance de l'OPCI SOFIMMO
MH PUCCINI, REPRÉSENTÉE PAR M. FRANCIS MARTIN	Membre du Conseil de Surveillance	Assemblée Générale du 18 mai 2021	Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2026	<u>MH PUCCINI</u> : Membre du Conseil de Surveillance de l'OPCI SOFIMMO Membre du Conseil d'Administration de la SPPICAV VIVERIS ODYSSEE Membre du Conseil d'Administration de l'OPPCI High Street Retail Membre du Conseil de Surveillance de l'OPPCI SPF2 <u>M. Francis MARTIN</u> : Représentant de MH PUCCINI au Conseil d'Administration de la SPPICAV VIVERIS ODYSSEE Représentant de MH PUCCINI au Conseil d'Administration de l'OPPCI High Street Retail Membre du Conseil de Surveillance de PREIM RETAIL 1
SOCIÉTÉ SOFIDY	Directeur Général Unique	16 mars 2009	Indéterminée	<u>SOFIDY SAS</u> : Président de TRIDY SAS Président de SOFIDY FINANCEMENT Président des SAS SOREF1, SAS SOREF 1 MASSENA, SAS SOREF 1 RIVES d'ARCINS DGU de la SPPICAV SOFIMMO DGU de SOFIDY PIERRE EUROPE Société de gestion des SCPI IMMORENTE, EFIMMO 1, SOFIPIERRE, IMMORENTE 2, SOFIPRIME, SOFIDY EUROPE INVEST Gérant des Sociétés Civiles SOFIDY Convictions Immobilières et UMR Select Retail Gérant des Sociétés Civiles Immobilières AMPLITUDE GUYANCOURT, SYREF 1, SYREF 2, SYREF 3, SYREF 4, SYREF 5, SYREF 6, SYREF 7, SYREF 8, SYREF 9, SYREF 10, SYREF 11, SYREF 12, SYREF 13, SYREF 14, SYREF 15 et TRACTION GUYANCOURT

Conformément aux statuts de l'OPPCI SOFIMMO, la société SOFIDY a été désignée comme Société de Gestion de l'OPPCI. Elle assure la direction générale de la SPPICAV en qualité de Directeur Général Unique de l'OPPCI. En qualité de Société de Gestion, SOFIDY perçoit :

- Une commission de gestion représentant 1,2 % TTC annuels de l'actif net de la SPPICAV. En 2021 elle s'élève à 404 838,53 € TTC.
 - Une commission de souscription de 7,5 % HT maximum sur les montants collectés, et de 5,0 % HT effectif depuis le 31 mars 2018. En 2021 cette commission acquise au fonds s'élève à 14 250 € HT.
 - Une commission de surperformance en cas de performance globale supérieure à 8 % par an depuis la constitution de la SPPICAV. En 2021, aucune commission de surperformance n'a été facturée.
- Pour mémoire, aucune délégation en matière d'augmentation de capital votée par l'Assemblée Générale n'est actuellement en cours de validité.



Rue du Sec Arembault - Lille (59)

4

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

4.1	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	58	4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	60
-----	--	----	-----	---	----

4.1 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

A l'Assemblée Générale de la société SOFIMMO,

I - OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier SOFIMMO constitué sous forme de société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV SOFIMMO à la fin de cet exercice.

II - FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaires aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

III - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SPPICAV, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SPPICAV et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions de l'article L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Les actifs à caractère immobilier détenus directement par votre SPPICAV sont valorisés selon les méthodes décrites dans la note A « Actifs à caractère immobilier » des « Règles et méthodes d'évaluation des actifs » de l'annexe. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

IV - VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

V - RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directeur Général Unique.

VI - RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPICAV.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris La Défense, le 15 avril 2022

Le Commissaire aux comptes,

MAZARS

JOHAN RODRIGUEZ

4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

A l'Assemblée Générale de la société SOFIMMO,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-86 du Code de commerce.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article R. 225-57 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- Convention de prestation de service entre la société SOFIMMO et la Société de Gestion SOFIDY :

Conformément aux statuts de la société SOFIMMO agréée le 16 janvier 2009, la société SOFIDY a été désignée comme Société de Gestion de la SPPICAV. Elle assure la direction générale de la SPPICAV en qualité de Directeur Général Unique de la SPPICAV. Le conseil de surveillance du 30 juin 2014 a approuvé les conventions à durée indéterminée suivantes :

1) Conformément au prospectus de la SPPICAV, une commission de gestion représentant 1,2 % TTC annuels de l'actif net de la SPPICAV (valeur liquidative x nombre total d'actions), payables trimestriellement, est versée à la Société de Gestion.

- Au 31 décembre 2021, la SPPICAV SOFIMMO a comptabilisé une charge de 404 839 € HT au titre de cette convention.

2) Conformément au prospectus de la SPPICAV, une commission de souscription de 1,2 % maximum du rapport entre la valeur liquidative et le nombre de parts souscrites, non distribué à la SPPICAV, sera versée à la Société de Gestion et/ou aux personnes en charges de la commercialisation.

- Cette commission s'est élevée à 14 250 euros HT au titre des souscriptions 2021. Cette commission n'a cependant pas d'impact sur le compte de résultat de la SPPICAV.

3) Par ailleurs et conformément au prospectus de la SPPICAV, en cas de surperformance, c'est-à-dire dans le cas d'une performance globale supérieure à la performance cible, soit 8 % par an, la société de gestion perçoit une commission de surperformance égale à 20 % TTC de l'Assiette de Référence, définie par la différence entre la valeur liquidative à la date de calcul et la première valeur liquidative à la date de constitution de la SPPICAV à laquelle est appliquée la performance cible de 8 % par an par action sur la période courant de la date de constitution de la SPPICAV à la date de calcul de la valeur liquidative, et à laquelle est soustraite la somme des dividendes distribués depuis la constitution de la SPPICAV.

- Aucune provision n'a été constituée en 2021 au titre de cette commission de surperformance.

Fait à Paris La Défense, le 15 avril 2022
Le Commissaire aux comptes,

MAZARS
JOHAN RODRIGUEZ



Rue de Brest - Lyon (69)

5

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

3 5.1 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

4 ORDINAIRE

5 PREMIÈRE RÉSOLUTION

Après avoir entendu lecture du rapport du Directeur Général Unique, du rapport du Conseil de Surveillance ainsi que du rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve ces rapports, les comptes, le bilan et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Directeur Général Unique de sa gestion, et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021 font apparaître un bénéfice distribuable de 8 628 462,58 € qui se décompose comme suit :

• Résultat net :	2 064 200,91 €
• Report à nouveau des exercices antérieurs :	<u>6 564 261,67 €</u>
Total bénéfice distribuable	8 628 462,58 €

Conformément aux dispositions applicables aux SPPICAV, l'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice de la manière suivante :

• Acompte sur dividende de 25,00 € par part déjà versé représentant un montant de :	905 921,10 €
• Distribution d'un solde sur dividende de 29,00 € par part représentant un montant maximum de :	1 015 386,60 €
• Affectation du solde en report à nouveau :	<u>6 707 155,31 €</u>
Total bénéfice distribuable	8 628 462,91 €

L'Assemblée Générale fixe, en conséquence, le montant du solde du dividende à 29,00 € par action, soit un montant total de 54,00 € par action au titre de l'exercice 2021 pour les actions en circulation au moment du versement de l'acompte en novembre 2021.

La mise en paiement du solde du dividende sera effectuée conformément à la loi dans les 5 mois suivant la clôture de l'exercice social, soit le 31 mai 2022 au plus tard.

Pour tenir compte, au moment de la mise en paiement du dividende, du nombre exact d'actions en circulation ouvrant droit à cette distribution, le montant global du dividende non versé sera affecté au compte report à nouveau.

Pour les actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France, les dividendes perçus en 2021 sont assujettis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

Par ailleurs, il est rappelé à l'Assemblée Générale le montant des dividendes versés au titre des trois exercices antérieurs :

Exercice	2020	2019	2018
Dividendes versés	1 933 086,15	1 922 141,18	1 874 243,53 €

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L. 225-86 et suivants du Code de commerce, et statuant sur ce rapport, approuve la convention qui y est mentionnée.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 5 000 € pour l'année 2022, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Directeur Général Unique, décide de nommer la Caisse de retraite des Sages-Femmes et des Chirurgiens Dentistes (CARCDSF), dont le siège social est 50 Avenue Hoche - 75008 Paris, représentée par Monsieur Romuald GUEGUEN, en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui sera réunie en 2028.

L'Assemblée Générale prend acte que la Caisse de retraite des Sages-Femmes et des Chirurgiens Dentistes a d'ores et déjà fait savoir qu'elle acceptait les fonctions de membre du Conseil de Surveillance de la Société dans l'hypothèse où elles lui seraient confiées, et qu'elle n'est frappée par aucune mesure ni disposition susceptible de lui interdire d'exercer lesdites fonctions au sein de la Société.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.



SOFIDY SAS

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000042 en date du 10 juillet 2007
Siège social : 303 Square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Site internet : www.sofidy.com - Email : sofidy@sofidy.com
Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01