



■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**SOFIMMO**  
OPPCI THÉMATIQUE  
RÉGIONS COMMERCES



# Rapport Annuel

**Sofidy**   
ÉPARGNER - INVESTIR



# Édito

Chers associés,

L'année 2022 s'achève sur des résultats résilients pour votre OPCI qui affiche des indicateurs de performance opérationnels en progression en raison d'un patrimoine granulaire avec une bonne mutualisation de ses locataires ayant des baux indexés.

En matière d'investissements, Sofimmo a poursuivi son développement et la mise en œuvre de sa démarche d'Investissement Socialement Responsable à travers l'acquisition des murs d'un commerce situé en plein centre-ville de Biarritz (64) pour un montant d'environ 1,4 M€.

L'année écoulée a également permis une progression du taux d'occupation financier pour atteindre un niveau élevé de 93,2 %, contre 90,5 % pour l'exercice 2021 et d'atteindre un taux de recouvrement pour l'exercice 2022 de 96,1 % à date de rédaction de l'édito.

Les performances opérationnelles permettent de proposer un niveau de distribution de dividendes à 54,00 € par part pour l'année 2022, stable par rapport à l'exercice précédent, soit un taux de distribution de 4,5 % ramené à la valeur liquidative du début d'année 2023. Le report à nouveau cumulé progresse légèrement et ressort à 184,27 € par action, représentant plus de trois années de distribution.

Dans un contexte marqué par le relèvement rapide des taux d'intérêt par les Banques Centrales en réponse à la forte poussée inflationniste, les valeurs d'expertise résistent et affichent une baisse limitée de -1,2 % à périmètre constant sur un an, grâce à la qualité intrinsèque du patrimoine de votre OPCI et à la prise en compte de l'indexation des loyers. En conséquence, la valeur liquidative diminue de -1,5 % depuis le 1er janvier 2022, coupons réinvestis.

Sofimmo s'attachera en 2023 à continuer son développement 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 poursuivant sa démarche d'Investissement Socialement Responsable en phase avec le label ISR Immobilier et forte de la nouvelle classification de votre OPCI en article 8 hybride depuis le début 2023. Cette dernière promeut des caractéristiques environnementales et sociales et traduit un engagement d'objectif d'investissement durable sur le patrimoine immobilier du fonds.

**La Société de Gestion**

# 01

## **Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022** 11

1.1. Objectif de gestion et stratégie d'investissement	12
1.2. Rapport de gestion sur la période écoulée et à venir	14
1.3. Rapport ISR	21
1.4. Expertises et évolution de la valeur liquidative	33
1.5. Historique des valeurs liquidatives et des dividendes	34
1.6. Situation d'endettement et de liquidité de l'organisme	35
1.7. Tableau des résultats sur les cinq derniers exercices	37
1.8. Informations relatives aux délais de paiement	38
1.9. Informations relatives aux frais d'exploitation immobilière	38
1.10. Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie	38
1.11. Informations relatives aux dépenses non déductibles et aux dépenses somptuaires	39
1.12. Informations relatives aux organes sociaux	39
1.13. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	40
1.14. Contrôle interne	41
1.15. Gestion des conflits d'intérêts	41
1.16. Conventions libres et réglementées	42
1.17. Exposé des motifs sur les résolutions à l'assemblée générale	42

# 02

## **Rapport financier sur l'exercice 2022** 43

2.1. Bilan actif	44
2.2. Bilan passif	45
2.3. Compte de résultat	46
2.4. Annexe	47

# 03

## **Rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale** 57

# 04

## **Rapports du commissaire aux comptes** 61

4.1. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	62
4.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	64

# 05

## **Projets de résolutions soumises à l'assemblée générale** 65

5.1. De la compétence de l'assemblée générale ordinaire	66
5.2. De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire	67

# 06

## **Rapport périodique** 69

6.1. annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8	70
--	----

# Profil et organes de direction et de contrôle

<b>PROFIL</b>	<p>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.</p> <p>Visa AMF sur la note d'information : SPI20090001</p> <p>Date de création : 16/03/2009</p>
<b>Siège Social</b>	303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
<b>Conseil de Surveillance au 31 décembre 2022</b>	<p>Monsieur Paul HAGER, Président</p> <p>Monsieur Philip LOEB</p> <p>La société MH PUCCINI, représentée par Monsieur Francis MARTIN</p> <p>La société Caisse de retraite des Sages-Femmes et des Chirurgiens Dentistes (CARCDSF), représentée par Monsieur Romuald GUEGUEN</p>
<b>Société de Gestion</b>	<p>SOFIDY S.A.S.</p> <p>Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)</p> <p>Société par Actions Simplifiée au capital de 565 728 €</p> <p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p> <p>R.C.S. Évry B 338 826 332</p>
<b>Commissaire aux Comptes</b>	Titulaire : MAZARS - Tour EXALTIS, 61, rue Henri Régnauld, 92400 Courbevoie
<b>Dépositaire</b>	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SA - 29 Boulevard Haussmann - 75009 Paris
<b>Informations</b>	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.S.</p> <p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>

# SOFIMMO en un coup d'oeil

## Chiffres clés 2022

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**42,4 M€**

Capitalisation au 31/12/2022

**+3,3 %**

Taux de rendement interne  
au 31/12/2022 depuis  
l'origine de l'OPCI

**104**

Unités locatives

**93,2 %**

Taux d'occupation financier  
en 2022<sup>(1)</sup>

**4,5 %**

Taux de distribution sur la  
VL du 31 décembre<sup>(2)</sup>

**30**

Associés

## Historique du prix de souscription de la part au 1<sup>er</sup> janvier



(1) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIM - voir section 1.2.2 "Gestion de la poche immobilière".

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

## Pour un investissement éclairé, nous vous expliquons les risques associés.

Les actions de l'OPCI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 à 10 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital serait accru. Certains fonds non cotés peuvent présenter une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché des actions de ce fonds. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et le prospectus de l'OPCI. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# Composition du patrimoine à fin 2022

(en % des valeurs vénales hors droits)

## ► Répartition géographique

- Paris : 10,5 %
- Région Parisienne : 6,9 %
- Région : 79,9 %
- Belgique : 2,7 %

## ► Répartition par typologie d'actifs



# SOFIMMO en un coup d'oeil

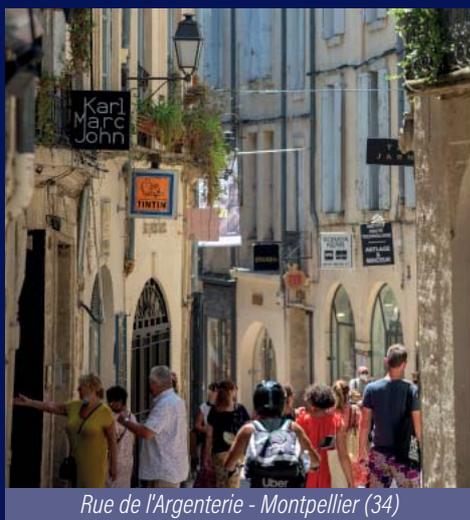
## ► Photos d'actifs



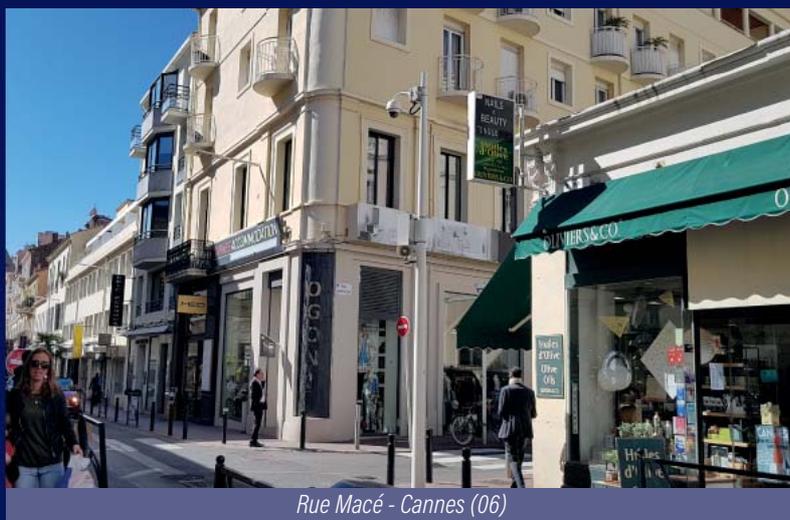
Cours Vuitton - Lyon (69)



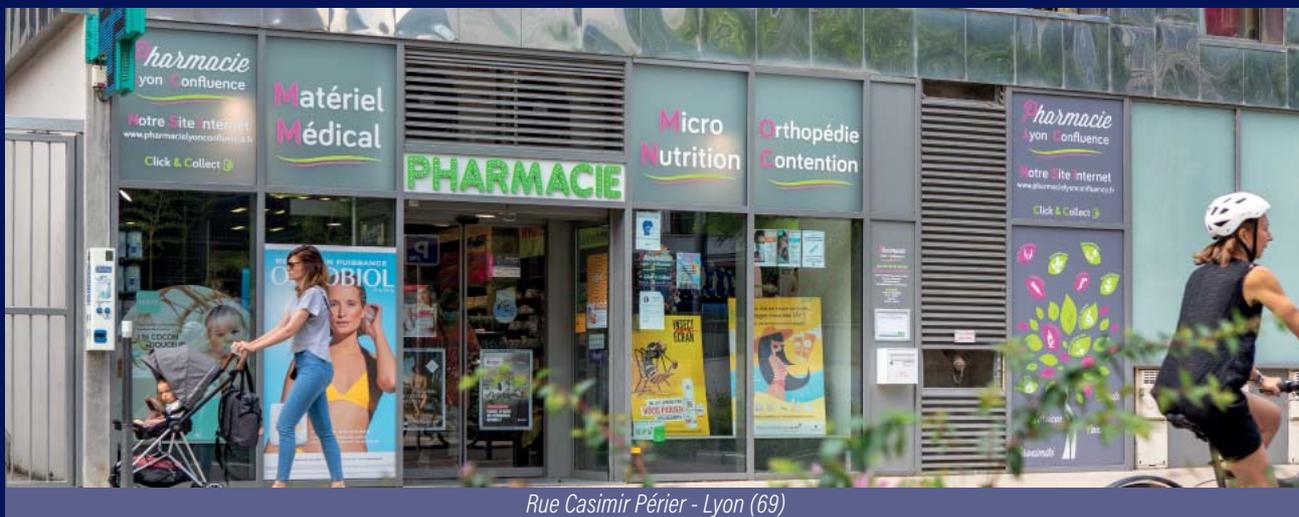
Avenue de l'Impératrice - Biarritz (64)



Rue de l'Argenterie - Montpellier (34)



Rue Macé - Cannes (06)



Rue Casimir Périer - Lyon (69)

Les photographies présentes dans cette page sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

## ► Tableau synthétique

	31.12.22		31.12.21	
	En euros	Par part	En euros	Par part
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Produits	4 168 722 €		4 099 035 €	
<i>dont loyers</i>	3 222 472 €		3 179 958 €	
Charges de l'activité immobilière	-1 473 355 €		-1 517 411 €	
Résultat de l'activité immobilière	2 695 367 €		2 581 624 €	
Résultat net (hors cessions d'actifs)	1 982 694 €		1 864 014 €	
Résultat sur cessions d'actifs	-249 642 €		222 610 €	
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation	1 733 052 €		2 086 624 €	
Résultat de l'exercice après comptes de régularisation	1 733 052 €		2 064 201 €	

### PATRIMOINE

Valeur réévaluée du patrimoine immobilier direct <sup>(1)</sup>	63 782 413 €		62 706 820 €	
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier indirect	500 500 €		500 500 €	
Investissements immobiliers directs et indirects de l'exercice	1 402 414 €		1 322 350 €	
Cessions immobilières de l'exercice	85 000 €		422 000 €	
Valeur du portefeuille de titres financiers	2 585 608 €		5 981 460 €	
Dettes bancaires directs et indirects	18 352 220 €		19 533 459 €	
Actif net	42 377 257 €		45 650 288 €	
Surface du patrimoine (en m <sup>2</sup> )	18 365 m <sup>2</sup>		19 291 m <sup>2</sup>	
Nombre d'unités locatives	104		105	
Taux d'occupation financier annuel moyen <sup>(2)</sup>	93,15 %		89,70 %	

### CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Nombre de parts "A"	1 847,00530		1 847,00530	
Nombre de parts "B"	33 785,02578		34 389,83853	
Nombre total de parts en circulation	35 632,03108		36 236,84383	
Nombre d'associés <sup>(3)</sup>	30		33	
Valeur liquidative	1 189,30230 €		1 259,77549 €	
Dividende <sup>(4)</sup>	54,00 €		54,00 €	

(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 2022, le dividende proposé est soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale de mai 2023.

### PERFORMANCE - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

	2022	2021
Taux de distribution sur la valeur liquidative au 1 <sup>er</sup> janvier	4,5 %	4,3 %
Variation de la valeur liquidative sur l'exercice	- 5,6 %	+ 0,7 %
Variation de la valeur liquidative sur l'exercice (dividendes réinvestis)	- 1,5 %	+ 4,8 %
Variation de la valeur liquidative depuis l'origine <sup>(4)</sup>	+ 18,9 %	+ 26,0 %
Variation de la valeur liquidative depuis l'origine (dividendes réinvestis) <sup>(4)</sup>	+ 73,9 %	+ 76,6 %

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

### TAUX DE RENDEMENT INTERNE <sup>(5)</sup>

	Au 31.12.22	Au 31.12.21
TRI sur 10 ans	+ 2,2 %	+ 2,8 %
TRI depuis l'origine de l'OPCI.	+ 3,3 %	+ 3,6 %

(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 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)



# Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

<b>1.1</b>	<b>Objectif de gestion et stratégie d'investissement</b>	<b>12</b>	<b>1.7</b>	<b>Tableau des résultats sur les cinq derniers exercices</b>	<b>37</b>
1.1.1	Objectif de gestion .....	12	<b>1.8</b>	<b>Informations relatives aux délais de paiement</b>	<b>38</b>
1.1.2	Stratégie d'investissement .....	13	<b>1.9</b>	<b>Informations relatives aux frais d'exploitation immobilière</b>	<b>38</b>
<b>1.2</b>	<b>Rapport de gestion sur la période écoulée et à venir</b>	<b>14</b>	<b>1.10</b>	<b>Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie</b>	<b>38</b>
1.2.1	Évolution du marché immobilier et de son environnement .....	14	<b>1.11</b>	<b>Informations relatives aux dépenses non déductibles et aux dépenses somptuaires</b>	<b>39</b>
1.2.2	Gestion de la poche immobilière .....	15	<b>1.12</b>	<b>Informations relatives aux organes sociaux</b>	<b>39</b>
1.2.3	État du patrimoine immobilier .....	17	1.12.1	Membres du Conseil de Surveillance .....	39
1.2.4	Gestion de la poche financière .....	19	1.12.2	Directeur Général Unique .....	39
1.2.5	Perspectives .....	20	1.12.3	Commissaire aux comptes .....	39
1.2.6	Evènements post-clôture .....	20	1.12.4	Évaluateur immobilier .....	39
<b>1.3</b>	<b>Rapport ISR</b>	<b>21</b>	1.12.5	Dépositaire .....	39
1.3.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds .....	21	1.12.6	Déléataire de gestion comptable .....	39
1.3.2	Démarche ESG de SOFIDY .....	22	<b>1.13</b>	<b>Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel</b>	<b>40</b>
1.3.3	PROGRES - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant .....	24	<b>1.14</b>	<b>Contrôle interne</b>	<b>41</b>
1.3.4	PROXIMITE - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local .....	26	<b>1.15</b>	<b>Gestion des conflits d'intérêts</b>	<b>41</b>
1.3.5	EPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien .....	28	<b>1.16</b>	<b>Conventions libres et réglementées</b>	<b>42</b>
1.3.6	GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés .....	29	<b>1.17</b>	<b>Exposé des motifs sur les résolutions à l'assemblée générale</b>	<b>42</b>
1.3.7	Méthode d'évaluation et de progrès ISR .....	30			
1.3.8	CAS D'ETUDE - La performance extra-financière des actifs .....	32			
<b>1.4</b>	<b>Expertises et évolution de la valeur liquidative</b>	<b>33</b>			
1.4.1	Valeur du patrimoine immobilier .....	33			
1.4.2	Évolution de la valeur liquidative .....	33			
<b>1.5</b>	<b>Historique des valeurs liquidatives et des dividendes</b>	<b>34</b>			
1.5.1	Historique des dividendes .....	34			
<b>1.6</b>	<b>Situation d'endettement et de liquidité de l'organisme</b>	<b>35</b>			
1.6.1	Situation d'endettement .....	35			
1.6.2	Liquidité de l'organisme .....	36			

## 1.1 Objectif de gestion et stratégie d'investissement

### 1.1.1 Objectif de gestion

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. En effet, 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.

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 m<sup>2</sup> à 10 000 m<sup>2</sup> :
  - 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 peut 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 peut investir en actifs immobiliers jusqu'à présenter un pourcentage d'investissement de 95 % de la valeur globale des actifs gérés au maximum.

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

La SPPICAV peut également investir 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). Le patrimoine est principalement constitué de murs de commerces.

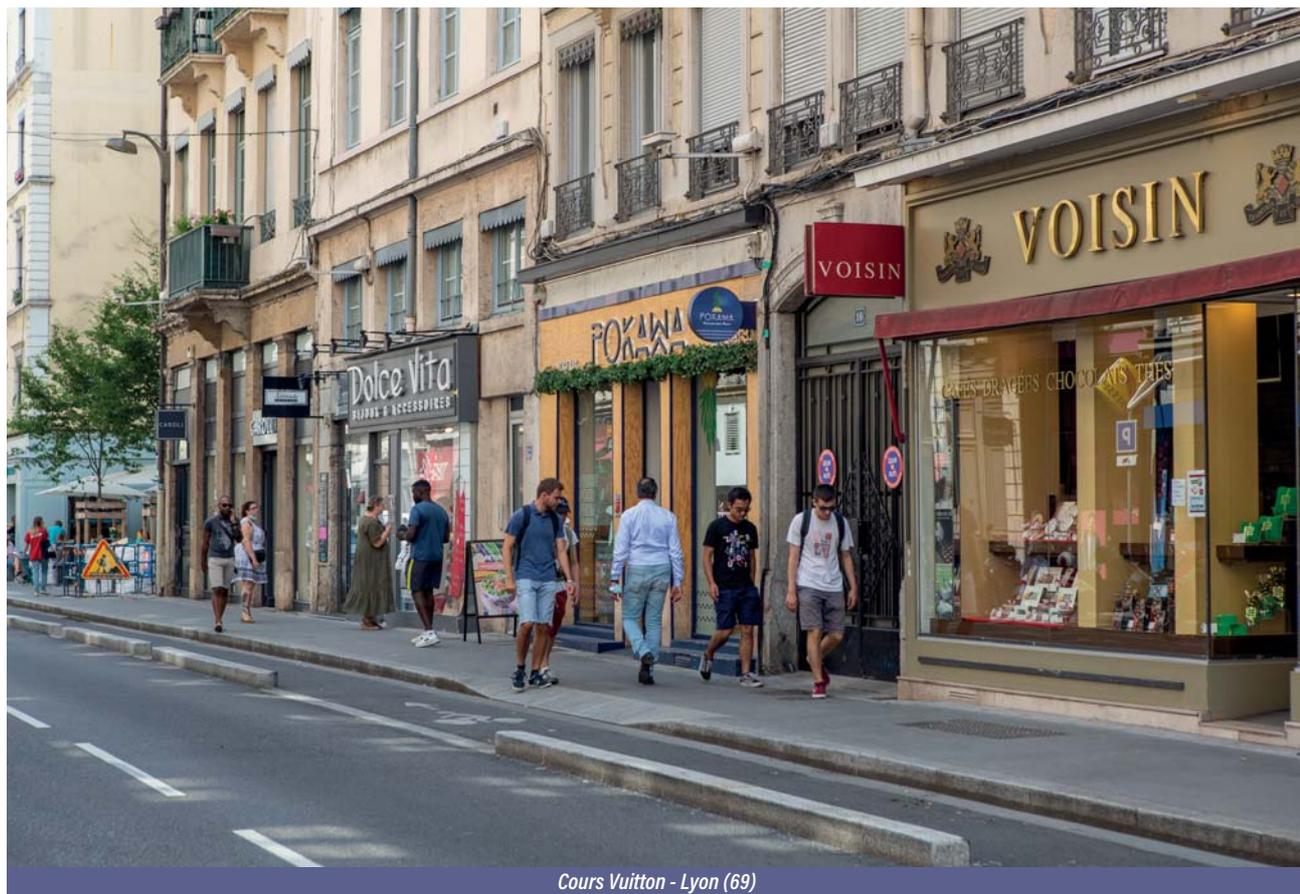
La SPPICAV investit sur les marchés décrits ci-dessus en poursuivant la stratégie suivante :

- la 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,
- la recherche d'actifs pouvant nécessiter des travaux de division et/ou de restructuration susceptible de générer des potentiels de revalorisation,

- la recherche d'actifs permettant à la SPPICAV de mutualiser son portefeuille et diversifier ses risques selon les critères suivants :
  - ratio d'emprise de chaque locataire à la formation du chiffre d'affaires,
  - diversification géographique, par types de biens (boutiques et magasins de centre-ville, moyennes surfaces de périphérie, bureaux...) et par type d'activités des locataires (alimentaire, prêt-à-porter, bricolage, services, culture, ...).

La poche financière suivra la stratégie d'investissement suivante :

- en titres cotés sur les marchés notamment français et européens de foncières à vocation principalement commerces,
- en parts ou Actions d'OPCVM ou de fonds d'investissements à vocation générale investis en actifs à vocation principalement immobilière et commerciale. Ces OPCVM ou fonds d'investissements peuvent être gérés par la Société de Gestion ou une société liée.



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 fait preuve de résilience en 2022 pour atteindre +3,4 % après avoir connu un fort rebond en 2021 (+5,2 %) marqué par la reprise de l'activité post-pandémie. Cette résilience résulte toutefois principalement de l'inertie générée par la sortie de crise sanitaire en 2021 et la croissance s'est estompée au fil de l'année 2022. L'économie européenne a été impactée durant l'exercice par les fortes incertitudes géopolitiques dues en particulier à la guerre en Ukraine, par le niveau élevé de l'inflation et en particulier de la forte hausse des prix de l'énergie, et par le resserrement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne limitant les dépenses et la production. Les disparités restent néanmoins marquées selon les pays, la décélération de la croissance étant plus importante en France (+2,6 %) et en Allemagne (+2,4 %), qu'aux Pays-Bas (+4,4 %), en Espagne (+5,3 %) ou en Irlande (+7,6 %) dont les économies demeurent moins sensibles aux importations de matières premières dont l'énergie.

En France, la croissance du PIB s'établit à +2,6 % au global sur l'année 2022 après un pic à +6,8 % en 2021 (source INSEE). Le PIB a ainsi continué à progresser mais à un rythme nettement moins soutenu qu'un an auparavant avec un ralentissement de l'ensemble de ses composantes. La consommation des ménages a progressé de +2,7 % (contre +5,2 % en 2021) avec un repli au dernier trimestre notamment de la consommation alimentaire et de la consommation énergétique. L'investissement des entreprises progresse de +3,5 % (contre +11,4 % en 2021) freiné par le secteur de la construction et les produits manufacturés. Quant au commerce extérieur, il est en repli de -0,7 % sur l'année et reste à un niveau dégradé par rapport à celui de 2019.

L'année 2022 a été marquée par un regain d'inflation très marqué, en moyenne annuelle les prix à la consommation progressent de +5,2 % en France (contre +1,6 % en 2021), tirés par une accélération des prix de l'énergie (+23,1 %) et de l'alimentation (+6,8 %) avec néanmoins une accalmie en fin d'année. Le niveau d'inflation en France reste toutefois moindre que celui des autres principaux pays européens.

Concernant l'emploi, le taux de chômage en France s'élève à 7,2 % de la population active au 4<sup>e</sup> trimestre 2022, soit son plus bas niveau depuis le premier trimestre 2008. Le rythme des créations nettes d'emplois salariés du secteur privé reste dynamique en 2022, avec 304 900 emplois créés. L'emploi salarié du secteur privé excède ainsi son niveau d'avant crise de 888 000 emplois.

Après une année 2022 marquée par une résilience de la croissance économique, la zone euro en général et la France en particulier pourraient connaître une croissance faible mais légèrement positive en 2023. Une inflation forte pourrait rester persistante sur les premiers mois puis connaître un ralentissement compte tenu de la détente des prix de l'énergie après un hiver doux et de l'effet décalé des mesures de soutien budgétaire des gouvernements (bouclier tarifaire), tout en restant supérieure aux niveaux cibles de la BCE.

#### LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2022

Après une année 2021 marquée par la sortie de la pandémie Covid-19 en Europe et par une forte reprise des investissements immobiliers, l'année 2022 a été impactée par le conflit en Ukraine et la forte hausse des coûts de financements entraînant un attentisme de la part des investisseurs dès le printemps 2022. Ainsi, 253 milliards d'euros ont été investis en immobilier commercial en 2022 (source BNP Real Estate), en retrait de -12 % par rapport à l'année précédente avec d'importantes disparités géographiques et un net ralentissement sur le dernier trimestre avec seulement 49,0 milliards d'euros investis soit -55 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2021.

Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 64,7 milliards d'euros (-19 % par rapport à 2021) et 54,1 milliards d'euros (-16 % par rapport à 2021).

En France, 28,1 milliards d'euros ont été investis en immobilier commercial sur l'année 2022, soit un montant stable par rapport à l'année 2021 (+1,4 %). Après des volumes d'investissements importants au 2<sup>ème</sup> et au 3<sup>ème</sup> trimestres avec respectivement 7,8 milliards et 8,3 milliards d'euros, le dernier trimestre a nettement ralenti avec un volume investi de seulement 6,3 milliards d'euros (-43 % par rapport à au 4<sup>e</sup> trimestre 2021). L'année 2022 est marquée par des évolutions contrastées selon les différentes classes d'actifs. Ainsi, dans la continuité de 2021, les montants investis en immobilier de bureaux ont ralenti alors que le marché des actifs de commerces et de la logistique a poursuivi son essor.

#### Commerces

Avec 5,6 milliards d'euros, les montants investis en 2022 en Commerce affichent une forte hausse (+75 %) par rapport à 2021 à la suite des levées des restrictions sanitaires et des appréhensions post-Covid des investisseurs. La dynamique d'investissement sur cette classe d'actifs s'est particulièrement concentrée sur les trois premiers trimestres avec un volume investi de 4,6 milliards, avant un ralentissement sur le dernier trimestre. Le commerce représente ainsi 21 % des volumes investis en immobilier d'entreprise en France et marque le retour en grâce de cette classe d'actif.

L'année 2022 a été portée par un nombre important d'opérations de taille supérieure à 100 M€ (plus de 50 % des montants investis) pour un total de 2,79 milliards d'euros investis avec notamment quelques transactions phares comme l'acquisition du 150 avenue des Champs-Élysées à Paris (8e) pour 650 M€ par un fonds d'investissement ou encore une prise de participation par deux assureurs dans le centre commercial Westfield Carré Sénart pour 450 M€.

Les autres typologies du commerce ont également profité de ce regain d'intérêt de la part des investisseurs avec 2,1 milliards investis en commerce de périphérie et 1,9 milliards en commerce de centre-ville. D'importantes transactions ont eu lieu sur ces typologies d'actifs avec notamment l'acquisition du portefeuille Unity de boutiques de centre-ville à Paris ou encore l'achat des portefeuilles Horus et Saphir en région par des véhicules gérés par Sofidy.

Les taux de rendement pour les actifs prime ont augmenté sur l'année 2022 dans le contexte de hausse des taux d'intérêt. Les taux de rendements prime sont ainsi passés pour les pieds d'immeuble à Paris de 3,20 % en 2021 à 3,50 % en 2022, de 4,50 % à 4,75 % pour les centres commerciaux, et sont restés stable pour les retail park à 5,25 %.

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2022, atteignant 146,9 milliards d'euros, en hausse de +13,8 % par rapport à 2021 (source : Fédération du E-commerce), largement portée par la progression des ventes dans le secteur des transports, du tourisme et des loisirs qui tirent le secteur des services (+36 % sur un an). Cependant les ventes de

produit sur Internet sont en recul de 7 % par rapport à 2021, année encore marquée par un confinement lié à la pandémie de Covid-19. Sur l'ensemble de l'année écoulée, la part du e-commerce ralenti pour représenter 12,5 % du commerce de détail contre 14,1 % en 2021.

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 réalisé en 2022 l'acquisition d'une boutique située avenue de l'Impératrice à Biarritz (64), en plein centre-ville dans une zone très commerçante et à proximité immédiate du front de mer. L'investissement a été réalisé pour un prix de revient global de 1 402 K€ et procure une rentabilité nette immédiate de 5,0 %. L'actif est loué à la maison de haute maroquinerie Lancel et s'inscrit dans la démarche ISR poursuivie par Sofimmo avec un plan d'action visant à faire progresser sa notation ESG.

Le détail de l'investissement réalisé est présenté comme suit :

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataire/Activité	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
CCV	2 avenue de l'Impératrice	Lancel	37 m <sup>2</sup>	1 402 K€	07/10/2022
<b>TOTAL</b>			<b>37 M<sup>2</sup></b>	<b>1 402 K€</b>	

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

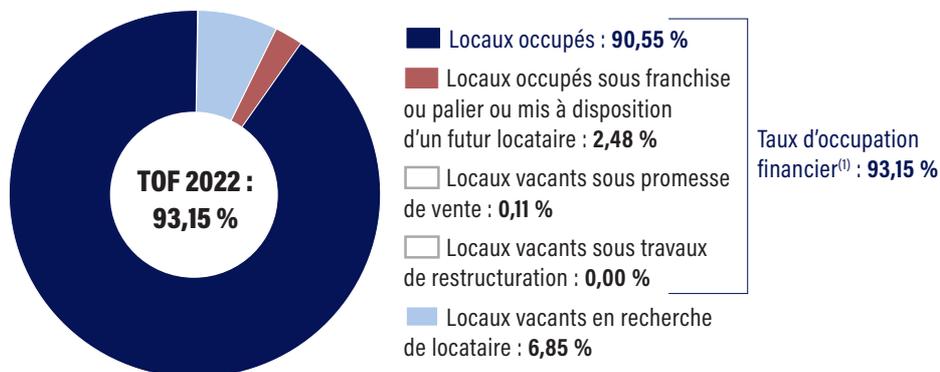
Sofimmo a finalisé deux cessions sur l'exercice pour un montant global de 85 K€ :

- La première en date du 25 mars 2022 pour un ancien local Casino situé à Saint-Julien-du-Sault (89) pour un montant de 35 K€, en ligne avec la dernière valeur d'expertise mais dégagant une moins-value de -75 K€. Cet actif non stratégique pour votre OCPI nécessitait un montant important de travaux de structure à réaliser.
- La seconde en date du 25 octobre 2022 pour un actif de commerce situé à Héricourt (70) pour 50 K€, avec une moins-value de -86 K€. Cet actif était vacant depuis février 2018 et avait fait l'objet de perception d'indemnités à hauteur de 123 K€ pour Sofimmo dans le cadre de la signature d'un protocole d'accord avec l'ancien locataire (groupe Casino).

Total des Prix de Vente	Total des plus ou moins-values (nettes de fiscalité)	Indemnités de travaux enregistrées	Total des valeurs d'expertise au 31 décembre 2021	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
85 K€	- 265 K€	+123 K€	105 K€	-19 %

### ACTIONS DE GESTION

#### Taux d'occupation



(1) CCV : Commerce de centre-ville

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par SOFIMMO progresse pour atteindre 93,2 % sur l'exercice 2022 contre 90,5 % sur l'exercice 2021 grâce à une bonne dynamique locative.

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

### Gestion locative

Au cours de l'exercice 2022, les actions de gestion locative ont permis :

- des relocations en région portant sur quatre surfaces commerciales en cœur de centre-ville de Biarritz (64), Lyon (69), Castres (81) et Lille (59) ;
- le renouvellement de trois baux de commerces situés à Paris (18<sup>ème</sup>), Lyon (69) et au Lavandou (83) ;
- la cession de deux baux dont une avec déspecialisation permettant de percevoir des indemnités à hauteur de 30 K€.

Au global, les actions menées par la gestion locative en 2022 se sont traduites par une hausse des loyers des biens concernés à 299 K€ (contre 273 K€ précédemment), soit une progression de +9,5 %.

### Gros entretien et suivi des plans de travaux

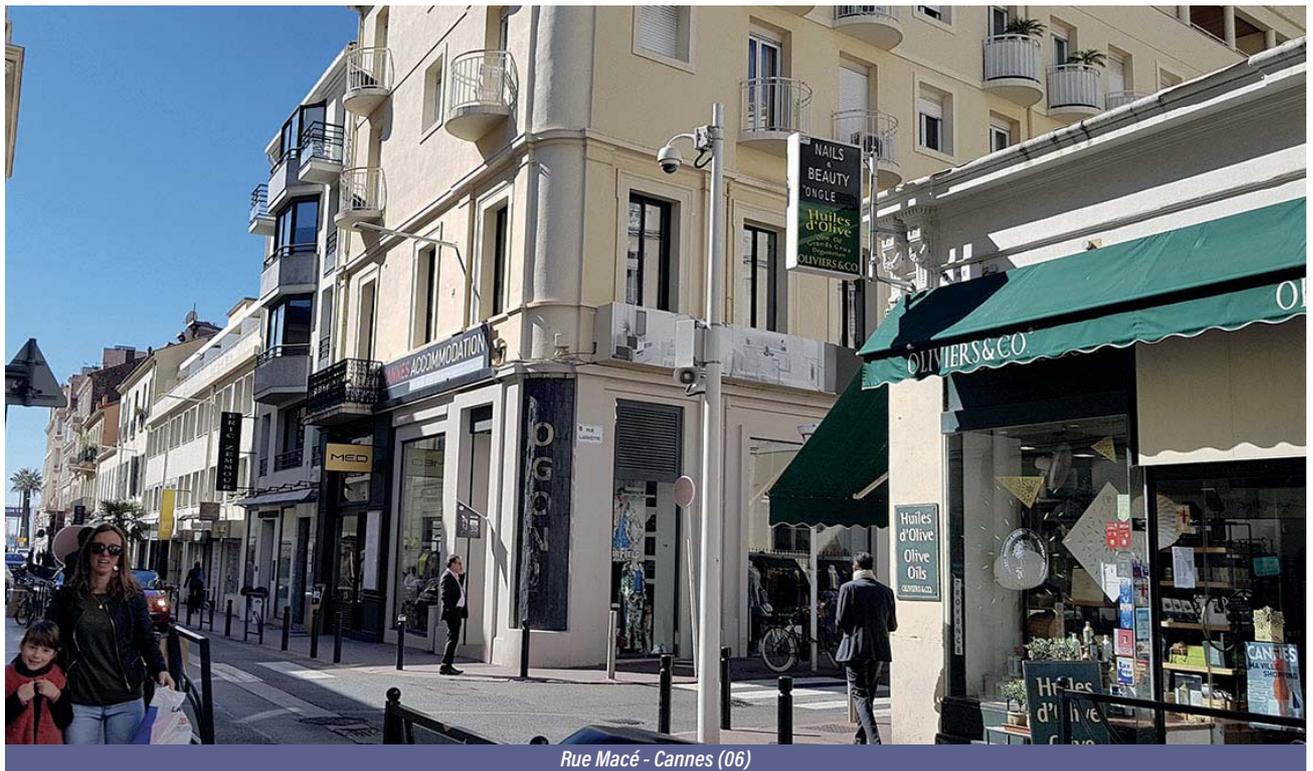
Sur un budget 2022 de 800 K€, un montant de 174 K€ de travaux a été réalisé à fin décembre 2022, soit 22 % d'avancement. Le reliquat a été décalé sur l'année 2023.

Le montant des travaux effectués ou engagés en 2022 au titre des grosses réparations s'est élevé à 16 K€ et a principalement concerné :

- des travaux de rénovation sur l'actif situé boulevard de la République à Brétigny (91) pour 7,8 K€ ;
- des travaux de toiture sur l'actif situé rue des Trois-Mages à Marseille (13) pour 7,4 K€.

### Recouvrement des loyers et des charges

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2022 s'est établi à 93,0 % à fin décembre 2022 et à 96,1 % à la date de rédaction du présent document (mars 2023).



Rue Macé - Cannes (06)

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 2022 - Immeubles détenus en direct et indirect

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	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	124 449
VOURLES	69390	place Antoine Duclaux	QRB	138	15/12/2009	192 550	208 067
MARCONNÉ	62140	avenue de Boulogne	Libre	1048	15/12/2009	1 044 619	1 117 596
SAINT-JUNIEN	87200	13 avenue Sadi Carnot	Libre	2068	15/12/2009	636 583	682 037
BELLEY	01300	90 Grande Rue	BILICI	119	15/12/2009	218 867	236 456
			BILICI	111			
PUISEUX-EN-FRANCE	95380	3 route de Marly	Aldi Marché 9	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	LAD Azur	175	21/10/2010	944 360	1 002 671
EPERNAY	51000	9 rue Saint Thibault	Promotion de Prêt à Porter	306	21/10/2010	904 473	963 593
			Mme Cheryam STA-Brouckaert	60			
MELUN	77000	16 rue Saint Aspais	Pharmacie Caudrelier	163	16/03/2011	480 000	520 669
BRUXELLES	1180	51 rue Xavier Bue	Samilys	90	22/12/2011	700 000	818 894
BIARRITZ	64200	4 avenue de l'Impératrice	Sarah Lavoine	154	05/03/2012	1 083 333	1 088 080
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)	258	08/08/2012	550 000	616 020
			Mme Cécile Guiraud	25			
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 AtoI"	62	28/02/2013	580 000	620 653
			Libre	62			
BRETAGNE-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	350 930
AIX-EN-PROVENCE	13100	17 Rue Jacques de la Roque	Elea Epicerie	58	18/10/2013	299 843	337 804
TOULON	83000	8 Pl de l'amiral Senes/61 Rue J. Jaures	Claret (Brioche Dorée)	29	27/08/2014	185 000	205 764
MARSEILLE	13006	4 rue des Trois Frères Barthélémy	K.S	72	26/08/2014	240 000	274 026
			K.S	43			
CHARTRES	28000	19-21 rue du Bois-Merrain	SA Sephora	271	25/11/2014	2 300 000	2 460 421
CAVALAIRE-SUR-MER	83240	15 Rue du Port	Vanessa Monteiro	38	28/11/2014	190 000	218 682
SAINT OMER	62500	24-26 rue de Dunkerque	SA Sephora	392	25/11/2014	1 200 000	1 284 142
PARIS	75012	4 rue de Lyon	SAS Monop'	469	25/11/2014	2 100 000	2 256 180
QUIMPER	29000	5 rue Saint François	Mousqueton	62	04/12/2014	360 000	404 327
PARIS	75018	113 rue du Mont Cenis	Happy Investissement	68	11/12/2014	192 000	225 837
BESANCON	25000	18 place de la Révolution	Besançon Lire	1423	22/12/2014	2 400 000	2 681 033
CHALON-SUR-SAONE	71100	9 boulevard de la République	SA 9 BD	177	16/12/2014	520 000	583 325
CHARENTON-LE-PONT	94220	1 bis rue du Général Leclerc	SARL Babise Distribution	400	16/12/2014	930 000	996 700
RENNES	35000	17 rue de Penhöt	SAS Poutinebros	60	30/01/2015	240 000	268 948
RENNES	35000	8 rue de la Visitation	KR1	53	30/01/2015	290 000	324 979
RENNES	35000	10 galeries du Théâtre	SVP Rennes	60	30/01/2015	370 000	414 628
			Libre	43			
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	Avignon Santé	182	11/09/2015	675 000	743 811
PAU	64000	9 rue Serviez	Etablissements Nicolas	62	01/02/2016	400 000	453 087
LA MADELEINE	59110	102 rue du Général de Gaulle	Carrefour Proximité France	332	25/01/2016	950 000	1 062 818
PARIS	75001	56 rue de Richelieu-23 rue des Petits Champs	Noyane	43	06/04/2016	670 000	729 295
PARIS	75017	15, 15bis et 15ter bd Gouvion Saint Cyr	LPCR Groupe	165	07/04/2016	1 130 000	1 229 110

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits (en €)	Prix de revient droits et frais inclus (en €)	
VALENCIENNES	59300	5-7 place d'Armes	Cafan	231	28/04/2016	787 178	892 615	
TROUVILLE-SUR-MER	14360	21 rue des Ecores-50-52 bld Fernand Moureaux	SARL L'ENDROIT	148	20/06/2016	750 000	811 976	
LYON	69001	7 rue Neuve	Goiko Grill Francia	153	28/06/2016	570 000	575 985	
			Goiko Grill Francia	88				
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	Libre	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	Montolef	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	Libre	41	20/07/2017	640 000	702 852	
WASQUEHAL	59290	12 place Mendès France	M.I.R.I.A.D	95	20/07/2017	1 280 000	1 408 161	
			Banque Populaire du Nord	206				
			Emynow	81				
LILLE	59000	1-3 rue du Sec Arembault	Ekla Distribution	59	20/07/2017	2 088 000	2 295 604	
		5 rue du Sec Arembault	Dress By Nina	71	20/07/2017			
LILLE	59000	106 rue de Paris	BIH	105	20/07/2017	400 000	439 820	
LILLE	59000	40 rue de la Monnaie	Libre	119	01/09/2017	1 050 000	1 165 060	
LYON	69006	27 rue de Sèze	Sun 16	117	23/10/2017	350 000	392 401	
BORDEAUX	33000	16 rue des Conils	SASU LEMOUZY	106	09/01/2018	582 800	666 634	
ANNEMASSE	74100	22 Rue du commerce	LYFE STYLE	287	18/04/2018	1 100 000	1 197 500	
LYON	69006	10 Cours Vitton	Pokawa Lyon	83	07/05/2018	350 000	395 893	
AMIENS	80000	4 à 20 place Alphonse Fiquet-12 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	Mesclub BG	65	19/09/2018	800 000	860 914	
THONON-LES-BAINS	74200	1 rue des Arts	Réseau Club Bouygues Télécom	49	13/12/2018	175 000	188 470	
THONON-LES-BAINS	74200	6 rue des Arts	Mattoptical	111	13/12/2018	365 000	393 128	
VALENCE	26000	49 rue Madier de Montjau	Libre	84	17/12/2018	263 000	282 093	
PARIS	75012	26 rue Montgallet	XXL INFO	26	23/01/2019	533 814	603 672	
			PC CONFIG	49	23/01/2019			
PARIS	75012	32 Rue Montgallet	Infodépôt	47	23/01/2019	371 186	419 761	
BESANCON	25000	69 rue des Granges	Fausti	55	30/04/2019	550 000	635 865	
			ISE Créations	100	30/04/2019			
			Ginger	84	30/04/2019			
MONTPELLIER	34000	14 rue de l'argenterie	Sessun	185	18/06/2019	1 150 000	1 294 029	
LYON	69003	51 avenue du Maréchal de Saxe-30 Cours Lafayette	Mutuelle Interiale	106	09/07/2019	710 000	805 961	
LYON	69002	4 rue Casimir Périer	Confluence Sushi	39	27/11/2019	670 000	754 169	
			Pharmacie Genton Loubat	190	27/11/2019			
LYON	69002	5-7 quai Antoine Riboud	Gelules	84	27/11/2019	1 260 000	1 420 289	
			Le Rachal	109	27/11/2019			
			IM Confluence	121	27/11/2019			
CANNES	06400	6 rue Macé	Mouslik	63	02/03/2020	1 055 000	1 195 625	
			Libre	38	02/03/2020			
SOUS-TOTAL POCHÉ IMMOBILIÈRE : immeubles détenus en direct				18 365		55 303 729	60 885 589	
CLERMONT-FERRAND	63000	7 rue du 11 Novembre	Textiles diffusion	249	26/07/2021	500 000	560 050	
AIX-EN-PROVENCE	13100	5 rue Chabrier	Valaix	70	06/09/2021	685 000	762 300	
BIARRITZ	64200	2 avenue de l'Impératrice	Lancel Sogedi	37	07/10/2022	1 300 000	1 402 414	
SOUS-TOTAL POCHÉ IMMOBILIÈRE : immeubles détenus via la SCI SYREF 8				356		2 485 000	2 724 764	Valorisation hors droit 31/12/2022
<b>TOTAL POCHÉ IMMOBILIÈRE</b>				<b>18 721</b>		<b>57 788 729</b>	<b>63 610 353</b>	<b>57 025 000 €</b>

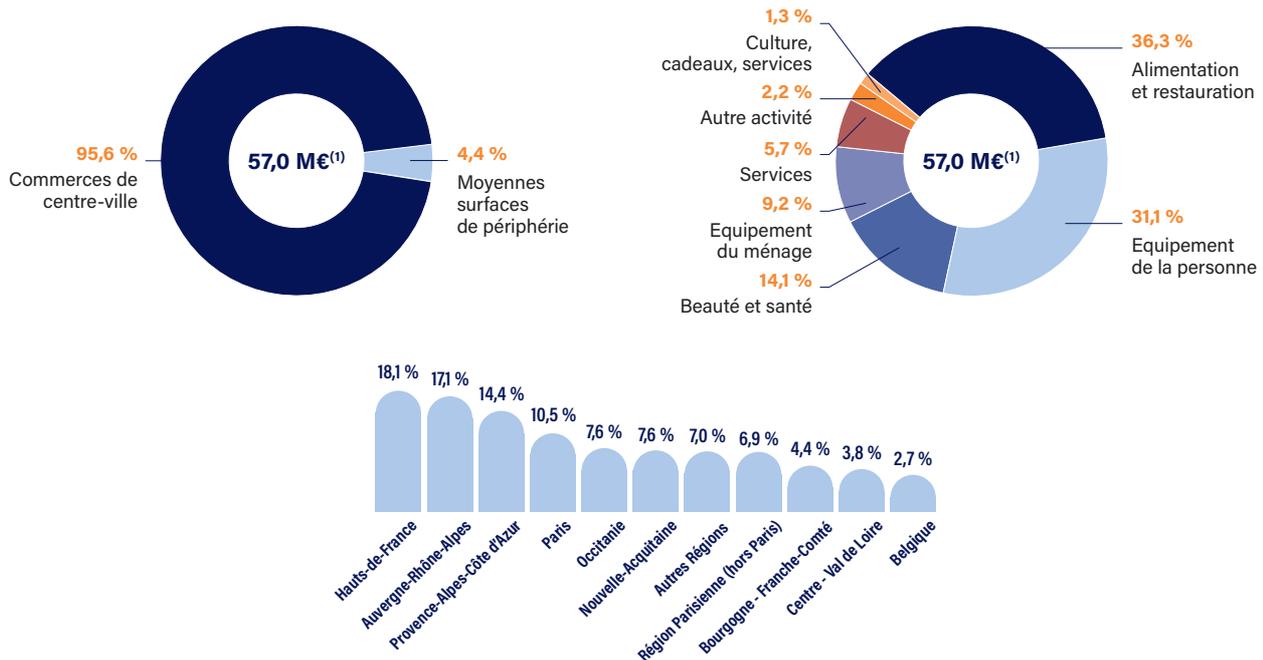
### Détail du patrimoine au 31 décembre 2022 – Titres de participation

Valeur	Prix de revient droits et frais inclus (€)	Valorisation hors droit au 31/12/22 (€)
SCPI Aestiam Pierre Rendement	500 500 €	456 390 €
<b>TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER INDIRECT</b>	<b>500 500 €</b>	<b>456 390 €</b>

Une demande de retrait a été transmise au cours du mois de janvier 2023 portant sur la totalité des parts. Cette demande est en cours de traitement.

### Répartition du patrimoine immobilier direct et indirect au 31 décembre 2022 [en % des valeurs vénales hors droits]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2022, 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 (€)	+ / - value latente (€)	+ / - value réalisée (€)	Performance depuis le 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(1)</sup>
31/12/2019	5 495 807 €	+91 393 €		+ 23,99 %
31/12/2020	5 498 790 €	+94 377 €		+ 0,05 %
12/11/2021 <sup>(2)</sup>			+ 85 475 €	
31/12/2021	5 981 460 €	+ 994 324 €		+ 17,9 %
01/02/2022 <sup>(3)</sup>			+ 149 342 €	
27/10/2022 <sup>(4)</sup>			- 74 099 €	
15/11/2022 <sup>(5)</sup>			- 60 068 €	
31/12/2022	2 585 608 €	-476 776 €		-29,6 %

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

(2) Une cession de 38 titres a eu lieu 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.

(3) Une cession de 79 titres a eu lieu en date du 1er février 2022 pour un montant de 1 016,8 K€ afin de matérialiser de la plus-value (149,3 K€), couvrir des retraits d'associés ayant eu lieu au premier trimestre 2022 pour un montant total de 1,5M€, et nous conformer au ratio de liquidité qui ne peut être inférieur à 2 % du portefeuille global.

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

L'évolution de la poche financière est de - 29,6 % sur l'année 2022, en légère surperformance par rapport à son indice de référence EPRA/NAREIT qui a baissé de - 32,6 % sur la même période. L'année écoulée a été marquée par une importante volatilité sur les marchés financiers compte tenu du contexte géopolitique difficile et d'une reprise de l'inflation entraînant une hausse globale des taux d'intérêts initiée par les banques centrales.

Les investisseurs ont durement sanctionné les valeurs de foncières cotées avec une anticipation de baisse de leurs valeurs d'actifs vraisemblablement excessive, ainsi qu'en témoigne la remontée de la valorisation du secteur à la date de rédaction du présent rapport.

## 1.2.5 Perspectives

En 2023, votre Société de Gestion compte poursuivre le développement de votre OPCI avec la recherche d'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.

Forte de l'obtention du label ISR Immobilier et de sa classification SFDR en article 8 hybride, Sofimmo 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 d'accélérer 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, avec le recours si nécessaire à l'arbitrage d'actifs non stratégique.

## 1.2.6 Evènements post-clôture

Deux promesses de vente ont été signées en 2023 pour des surfaces commerciales situées rue de la Libération à Bourgoin-Jallieu (38) pour un prix net vendeur de 420 K€ et avenue du Loup à Pau (64) pour un prix net vendeur de 70 K€.

## 1.3 Rapport ISR

### 1.3.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

Pour participer à la transition écologique, et renforcer la valorisation de ses actifs à long terme, Sofimmo a développé une stratégie ESG sur l'ensemble de son patrimoine.

Le déploiement de cette démarche repose sur une analyse ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) lors de la phase d'investissement pour tous les nouveaux actifs, le suivi régulier de la performance ESG de chacun des actifs sous gestion, et la mise en œuvre des mesures d'amélioration de leur performance ESG.

Le fonds s'appuie sur deux cadres ESG pour mettre en œuvre cette stratégie :

- Le label ISR immobilier
- La réglementation SFDR, vis-à-vis de laquelle il est classé « Article 8 », avec en outre un objectif de durabilité.

#### Cadres de gestion ESG appliqués au fonds

**Label ISR immobilier**  
Robustesse de la démarche ESG attestée par un auditeur AFNOR  
Démarche de progrès suivie et publiée annuellement

**Article 8 au sens de la SFDR**  
Transparence de la démarche  
Objectif de durabilité supplémentaire  
Prise en compte des enjeux environnementaux définis par la réglementation

Le fonds a défini des objectifs ESG pour chacun de ces cadres. Ceux-ci sont décrits ci-dessous.

#### Objectifs ISR du fonds

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

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.

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

## Objectifs extra-financiers complémentaires dans le cadre de la réglementation SFDR

En complément des objectifs définis dans le cadre du label ISR, le fonds s'est fixé les objectifs suivants de sa démarche ESG globale.

SOFIMMO poursuit un objectif d'investissement durable avec un minimum de 60 % de ses investissements dans des commerces de proximité. L'investissement dans des commerces de proximité favorise la cohésion sociale et l'intégration sociale.

En effet, ce type de commerces favorise les commerçants et produits locaux, majoritairement indépendants. Ils sont situés dans des centres ville et à proximité des réseaux de transports en commun. Cela permet une dynamique sociale au sein des centres villes, avec une majorité de clients pouvant s'y rendre à pied ou via des mobilités douces, depuis leur domicile ou leur lieu de travail. Ils s'inscrivent dans le concept de ville du quart d'heure, en constituant une offre de service locale, répondant à des besoins vitaux comme se nourrir, travailler, ou encore se soigner.

**Cette démarche classe le fonds « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité.** Le détail du suivi annuel de cette démarche est indiqué dans l'annexe SFDR p 69.

Par ailleurs, le suivi de la démarche ISR du fonds est décrit dans le corps de ce document.

### Chiffres clés

Le fonds met d'ores et déjà en œuvre des actions concrètes pour rendre ses actifs plus respectueux de l'environnement et utiles à la société. Ci-dessous quelques chiffres clés.



- des actifs :**
- Font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (données réelles ou estimées)
  - Font l'objet d'une analyse des risques climatiques à l'investissement, puis de manière annuelle
  - Analysés selon des critères ESG en phase d'investissement
- des collaborateurs :**
- Formés en continu aux sujets ESG
  - Ont une partie de la rémunération indexée sur des critères ESG

## 1.3.2 Démarche ESG de SOFIDY

### Piliers de la démarche ESG de Sofidy

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 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.

Ainsi, SOFIDY structure sa démarche extra-financière autour de quatre thèmes prioritaires :



\* % calculé à partir de 500 actifs prioritaires qui représentent 69 % du patrimoine de SOFIDY.

## Une démarche ESG intégrée à celle du Groupe Tikehau Capital

SOFIDY est l'une des principales filiales du Groupe Tikehau Capital, acteur mondial majeur de la gestion d'actifs alternatifs. SOFIDY intègre ainsi l'approche de développement durable du Groupe dans ses stratégies d'investissement, et inscrit sa stratégie ESG dans des convictions et une dynamique forte initiées depuis 2014.



## Adhésions aux standards nationaux et internationaux

Pour prendre en compte les enjeux ESG nationaux, internationaux et spécifiques à son secteur d'activité, SOFIDY adhère à des organisations et des standards. Cela lui permet d'être à l'écoute des tendances de fond sur ces sujets, d'anticiper les attentes des pouvoirs publics et de la société, et d'ajuster sa stratégie.

Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014 et s'est engagé dans une démarche d'amélioration continue. En 2020, Tikehau Capital, a reçu le plus haut score A+ par les UN PRI, pour son module stratégie et gouvernance ESG.

SOFIDY est engagée de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.

SOFIDY est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, et participe à des groupes de travail sur les sujets environnementaux appliqués à l'immobilier.

SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.

SOFIDY est un membre de la Finance For Tomorrow et participe à des groupes de travail sur des thématiques telles que la finance à impact pour les actifs réels.

SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.

Le Groupe Tikehau Capital est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris.



### 1.3.3 PROGRES - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

Le secteur immobilier est fortement émetteur de gaz à effet de serre, et se renouvelle lentement. Il doit être prioritaire d'améliorer la performance environnementale des bâtiments existants. Sofimmo a développé une démarche « Best-in-progress », qui consiste à améliorer le parc existant au travers d'un cahier des charges exigeant en matière d'ESG.

#### Suivre les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

Sofidy monitorise les consommations énergétiques de ses bâtiments, en collectant en priorité les consommations qu'elle gère (parties communes), et en étendant cette collecte aux consommations des locataires lorsque ceux-ci donnent leur accord. Les émissions de gaz à effet de serre associées à ces consommations sont également suivies annuellement : un premier bilan carbone a été réalisé en 2022.

En 2022, les équipes de gestion ont travaillé en partenariat avec la société Deepki, qui apporte à Sofidy son expertise d'analyse et d'optimisation des données énergétiques des bâtiments en vue d'améliorer leur performance énergétique, pour obtenir des mandats de collecte de données de consommation pour les surfaces gérées et les surfaces non gérées directement par le fonds. 100 % des actifs de Sofimmo sont monitorés avec les consommations réelles ou estimées. Cet effort se poursuivra en 2023 dans le but de collecter un maximum de données réelles sur le portefeuille.

#### Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments

Sofimmo agit de manière à améliorer la performance énergétique de ses actifs immobiliers. Sofidy travaille depuis 2020 avec CBRE (anciennement Green Soluce), cabinet de conseil spécialisé dans l'immobilier et la ville durable, pour mettre en place des plans d'actions de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre sur les bâtiments gérés. Ainsi, des audits énergétiques ont été réalisés en 2022, sur des actifs représentatifs du patrimoine. Cet échantillonnage permet d'avoir des plans d'actions pertinents pour chacune des catégories d'actifs composant le patrimoine (bâtiments de bureaux, commerces de pieds d'immeuble, centres commerciaux...).

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

- Actions de régulation et de maintenance des équipements ;
- Sensibilisation des locataires et parties prenantes au travers de conventions et de recommandations ;
- Choix d'équipements performants lors de remplacements courants (éclairage LED, chauffage, ventilation, gestion technique du bâtiment...) ;
- Intervention sur le clos/couvert : Isolation des toitures et changement des ouvrants.

#### Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

Une analyse des risques climatiques est réalisée sur chacun des actifs à l'acquisition, et annuellement pour l'ensemble des actifs du fonds. Pour

cela, Sofimmo utilise l'outil Bat'adapt/R4RE<sup>(1)</sup> qui fournit les informations sur la vulnérabilité de chaque actif aux différents aléas climatiques. Cette analyse est nécessaire pour réaliser des plans d'adaptation, et améliorer la résilience du parc immobilier de Sofimmo.

Les risques climatiques qui sont pris en compte dans cette analyse sont les suivants :

- Retrait et gonflement des argiles ;
- Inondations (par remontée de nappes et par ruissellement ou débordement de cours d'eau) ;
- Vagues de chaleur ;
- Submersions marines.

#### Préserver la biodiversité sur et autour des sites

Sofimmo prend en compte les impacts et les risques liés à la perte de biodiversité lors des phases d'acquisition et de gestion de ses actifs.

Par son activité de gestionnaire d'actifs existants, Sofimmo artificialise très peu les sols, et contribue à limiter l'étalement urbain et l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette voulue par le gouvernement français à horizon 2050.

Les actions permettant de préserver la biodiversité sont valorisées dans le cadre de la démarche ISR. Par exemple, préserver les surfaces de pleine terre au maximum, avoir une gestion écologique des espaces verts, ou encore mettre en place des dispositifs pertinents pour favoriser la faune et la flore locale.

En 2023, Sofidy a pour objectif de publier une charte biodiversité. Cette charte permettra de définir les grands objectifs de la société de gestion sur cette thématique, d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple), et de définir les bonnes pratiques à suivre pour chaque catégorie d'actif. Ensuite, des plans d'actions seront déployés sur les actifs de Sofimmo, pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

#### Travailler à l'amélioration du tri des déchets et aux économies d'eau

Sofimmo incite les locataires de ses actifs à améliorer le tri des déchets et à limiter les consommations d'eau. A cet effet, un guide de bonnes pratiques environnementales leur est transmis, afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie, d'eau et d'améliorer le tri des déchets grâce à la mobilisation des occupants.

En 2023, Sofimmo prévoit de mettre en place, avec l'autorisation des locataires concernés, des capteurs connectés sur des actifs prioritaires du portefeuille, afin de collecter les consommations d'eau, souvent difficiles à collecter pour les actifs en copropriété. Ces capteurs permettront de suivre les consommations réelles, de détecter les fuites d'eau et d'identifier les actifs prioritaires sur lesquels des actions de réduction des consommations doivent être mises en œuvre.

(1) R4RE est une plateforme cartographique d'analyse de résilience proposée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, qui comprend un outil d'analyse de risques climatiques et un volet d'analyse des risques biodiversité.

## Liste des indicateurs environnementaux du fonds (au 31/12/2022)



### Pilier Environnement

2021 2022

<b>N°1</b>	<b>CONSOUMATIONS ÉNERGÉTIQUES RÉELLES OU EXTRAPOLÉE DU PATRIMOINE (KWHEF/M²).</b>	N.D. <sup>(2)</sup>	303 KWHEF/M²
	<b>BENCHMARK EXTERNE<sup>(1)</sup> : 233 KWHEF/M²</b>		
	<b>Objectif de l'indicateur :</b> Le suivi des consommations contribue à l'objectif de réduire les consommations énergétiques des biens immobiliers.	<b>Méthode de calcul :</b> Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.	
<b>N°2</b>	<b>ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES) (KGCO2EQ/M2/AN)</b>	N.D. <sup>(2)</sup>	13
	<b>BENCHMARK EXTERNE<sup>(1)</sup> : 16 KGCO2EQ/M2/AN</b>		
	<b>Objectif de l'indicateur :</b> Le suivi des émissions de GES contribue à l'objectif de réduire les émissions de GES des biens immobiliers.	<b>Méthode de calcul :</b> Émissions de GES (scopes 1, 2 et 3) totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.	
<b>N°3</b>	<b>PART DU PATRIMOINE BÉNÉFICIAIRE D'UN SUIVI DES FUITES DES FLUIDES FRIGORIGÈNES (EN POURCENTAGE)</b>	0,00 %	7,08 %
	<b>BENCHMARK INTERNE<sup>(3)</sup> : 23,00 %</b>		
	<b>Objectif de l'indicateur :</b> 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.	<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'un suivi des fuites des fluides frigorigènes, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.	
<b>N°4</b>	<b>PART DU PATRIMOINE BÉNÉFICIAIRE D'UN DISPOSITIF DE TRI SUPÉRIEUR À 3 FLUX DE DÉCHETS (EN POURCENTAGE)</b>	2,78 %	1,54 %
	<b>BENCHMARK INTERNE<sup>(3)</sup> : 67,00 %</b>		
	<b>Objectif de l'indicateur :</b> 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.	<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'un dispositif de tri supérieur à 3 flux de déchets (hors ordures ménagères), divisée par la valeur totale des actifs du fonds.	

(1) Deepki Index ESG - Typologie Retail en France (<https://index-esg.com/fr/>)

(2) Non disponible : la labélisation de SOFIMMO ayant été obtenue le 23 décembre 2021, les données étaient en cours de consolidation à la date de rédaction du rapport.

(3) Benchmark interne calculé sur l'ensemble des actifs des fonds labellisés ISR de Sofidy.

### 1.3.4 PROXIMITE - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local

Au travers des activités d'investissement, et de la gestion des actifs immobiliers, Sofimmo finance l'économie réelle.

#### Contribuer au dynamisme des centres urbains

En participant au développement de l'activité économique par l'investissement dans des bâtiments à usage tertiaire, Sofimmo contribue substantivement au tissu économique local. Cet investissement finance l'économie réelle avec des commerces qui bénéficient aux populations riveraines et créent de l'emploi localement, via l'activité des locataires ou indirectement dans le cadre de travaux de rénovation.

Le tissu économique local dans lequel les actifs sont intégrés est analysé au cours de la phase d'investissement. La grille ESG intègre en effet des critères évaluant les services disponibles pour les utilisateurs, à la fois dans l'actif lui-même et dans un rayon de 500 mètres. En prenant en compte ces critères dans les décisions d'investissement, les services accessibles aux utilisateurs des bâtiments sont identifiés, ainsi que la façon dont ces actifs et leurs utilisateurs peuvent contribuer à l'activité qui les entoure.

#### Œuvrer à la diversification des commerces de proximité pour des activités utiles au quotidien

Dans l'analyse ESG à l'investissement, Sofimmo analyse également les activités des locataires ayant un impact positif pour les riverains et la société. Sofimmo définit une activité particulièrement utile au quotidien comme assurant la distribution de biens et services essentiels aux citoyens et favorisant le dynamisme économique local (culture, éducation, alimentaire, santé, etc.). Cette analyse prend par ailleurs en considération l'intégration de l'actif dans un réseau de services aux personnes fragiles.

#### Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

Sofimmo s'attache à privilégier les investissements accessibles à pied et à proximité des réseaux de transports en commun, pour s'assurer de l'ancrage territorial positif des actifs composant ses fonds.

De plus, Sofimmo est très attentif à la proximité de ses actifs à des solutions de mobilité douce alternatives tels que les stations de vélos en libre-service, ou encore les bornes de recharge pour véhicules électriques. La présence de ce type d'équipement ainsi que la connectivité aux transports en commun sont systématiquement analysées à l'investissement.

L'incitation des locataires et utilisateurs des actifs à utiliser les transports en commun et les solutions de mobilité douce, rentrent également dans un engagement global de réduction des émissions de gaz à effet de serre liés aux actifs de Sofimmo.

#### Promotion du confort, de la santé et du bien-être au sein des bâtiments

En 2023, Sofimmo prévoit de mettre en œuvre un suivi sur le confort, la santé et le bien-être des occupants et utilisateurs de ses actifs. En installant des capteurs sur des actifs prioritaires du portefeuille, la qualité de l'air intérieur et l'environnement sonore seront monitorés avec l'objectif de promouvoir le bien-être dans les actifs et de maintenir un environnement sain et confortable pour les locataires.

## Liste des indicateurs sociaux du fonds (au 31/12/2022)



### Pilier Social

2021 2022

N°5	<b>PART DU PATRIMOINE SITUÉ EN CENTRE-VILLE (EN POURCENTAGE)**</b>	97,15 %	97,65 %
	<b>BENCHMARK INTERNE<sup>(1)</sup> : 30,00 %</b>		
<b>Objectif de l'indicateur :</b>		<b>Méthode de calcul :</b>	
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		Part des actifs (en valeur) situés en centre-ville, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.	
N°6	<b>PART DU PATRIMOINE AYANT UN IMPACT TERRITORIAL POSITIF (EN POURCENTAGE)**</b>	71,54 % <sup>(2)</sup>	71,54 %
	<b>BENCHMARK INTERNE<sup>(1)</sup> : 37,00 %</b>		
<b>Objectif de l'indicateur :</b>		<b>Méthode de calcul :</b>	
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.		Part des actifs (en valeur) avec un impact social positif, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. 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	<b>POURCENTAGE DU PATRIMOINE QUI DISPOSE DE PLUS DE 2 OFFRES ALTERNATIVES À L'AUTOSOLISME THERMIQUE À PROXIMITÉ (EN POURCENTAGE)</b>	17,76 % <sup>(2)</sup>	17,76 %
	<b>BENCHMARK INTERNE<sup>(1)</sup> : 46,00 %</b>		
<b>Objectif de l'indicateur :</b>		<b>Méthode de calcul :</b>	
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.		Part des actifs (en valeur) disposant de plus de 2 offres alternatives à l'autosolisme thermique à proximité (500m), divisée par la valeur totale des actifs du fonds. 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	<b>POURCENTAGE DU PATRIMOINE QUI DISPOSE DE PLUS DE 2 OFFRES DE SERVICES DIFFÉRENTES (EN POURCENTAGE)</b>	98,23 %	98,34 %
	<b>BENCHMARK INTERNE<sup>(1)</sup> : 88,00 %</b>		
<b>Objectif de l'indicateur :</b>		<b>Méthode de calcul :</b>	
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.		Part des actifs (en valeur) disposant de plus de 2 offres de services différentes, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Le score exprimé permet d'évaluer l'ensemble des services dont les usagers peuvent bénéficier à proximité de l'actif ou en son sein : Restauration / alimentation / espace de cuisine accessible Crèches Pharmacies, cabinets médicaux, équipements de santé Salles de sport, équipements sportifs Commerces de bouche Espaces culturels	

\*\* Indicateur de surperformance du fonds.

### Indicateur de suivi SFDR Social : Résultats 2022

Indicateurs de suivi	2022
Part des actifs (en valeur) désignés comme des commerces de proximité	84,4 %

Le détail de la méthode de calcul des indicateurs est indiqué dans l'annexe SFDR page 69.

(1) Benchmark interne calculé sur l'ensemble des actifs des fonds labellisés ISR de Sofidy.  
(2) Indicateur recalculé en 2022 à la suite de la fiabilisation des données.

## 1.3.5 EPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

Sofidy, et spécifiquement Sofimmo, attachent une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes <sup>(1)</sup> dans le cadre de sa démarche ESG.

### Engagement des associés

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 de Sofimmo.

Sofidy s'engage à reverser 1 € pour tout associé ayant dématérialisé ces documents, à un organisme de protection de l'environnement. Dans ce cadre, Sofidy a conclu depuis 2021 un partenariat avec EcoTree, et a financé l'achat d'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 locataires

Sofimmo a un objectif concret de sensibilisation aux enjeux environnementaux auprès des locataires de ses actifs, par la transmission d'éco-guides et l'intégration d'annexes environnementales lors de la signature de nouveaux baux. L'éco-guide promeut les gestes éco-responsables au quotidien pour impliquer les locataires dans la démarche ESG et réduire par exemple les consommations et émissions liées aux activités de l'actif.

Par ailleurs, Sofimmo intègre dans l'ensemble de ses nouveaux baux une clause 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 locataires 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.

Ainsi, un éco-guide et une annexe environnementale aux baux sont transmis aux locataires pour 100 % des nouveaux actifs.

### Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

Les distributeurs et partenaires commerciaux de Sofidy sont également associés à la démarche ESG. 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.

35 % des distributeurs/partenaires commerciaux ont signé la charte Distributeur Responsable.

### Engagement des prestataires

Sofidy a établi également une charte « fournisseur responsable » annexée aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de maintenance...) avec l'objectif de sensibiliser ces fournisseurs aux enjeux ESG, d'exprimer les attentes de Sofidy sur ces enjeux et d'inciter les fournisseurs à renforcer leurs politiques.

En plus de la charte fournisseur responsable, Sofimmo impose, dans ses relations avec ses gestionnaires d'immeuble, la mise en place de la démarche ESG en renforçant ses mandats et contrats avec des clauses intégrant des critères ESG.

Un suivi du pourcentage des convocations de l'assemblée générale intégrant des critères ESG est en cours de consolidation et sera communiqué dans le prochain rapport annuel.

Par ailleurs, Sofidy a défini une politique de vote aux assemblées générales de copropriétés, de manière à promouvoir la démarche de progrès mise en place sur ses actifs. Ainsi, Sofidy s'engage à répondre favorablement aux principales résolutions visant :

- Une amélioration de l'empreinte environnementale du bâtiment ;
- À renforcer le bien-être, la sécurité des locataires, les mobilités douces ;
- Ou encore à permettre un travail conjoint des locataires, du syndic et des propriétaires, dans un objectif de progrès sur les thématiques environnementales et sociétales de l'actif.

Pour plus de détails, la politique d'engagement des parties prenantes de SOFIDY est disponible ici :

<https://sofidy.com/app/uploads/2022/10/Politique-Engagement-Parties-Prenantes-v2.pdf>



(1) Acteurs qui interagissent avec SOFIDY : collaborateurs, locataires, syndicats de copropriétés, fournisseurs ...

## Liste des indicateurs de gouvernance du fonds (au 31/12/2022)



### Pilier Gouvernance

2021 2022

N°9	PART DU PATRIMOINE OÙ AU MOINS UN FOURNISSEUR A SIGNÉ UNE CHARTE DE FOURNISSEUR RESPONSABLE (EN POURCENTAGE)	0,00 %	4,47 %
	<b>BENCHMARK INTERNE<sup>(1)</sup> : 20,00 %</b>		
	<b>Objectif de l'indicateur :</b> 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.	<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs (en valeur) ayant au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.	
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 %	89,10 %
	<b>BENCHMARK INTERNE<sup>(1)</sup> : 62,00 %</b>		
	<b>Objectif de l'indicateur :</b> 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.	<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet de l'envoi d'un éco guide à plus de 50 % des preneurs, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.	
N°11	PART DU PATRIMOINE COUVERT PAR UNE ÉTUDE DE RÉSILIENCE PAR BATADAPT OU ÉQUIVALENT (EN POURCENTAGE)	100,00 %	100,00 %
	<b>BENCHMARK INTERNE<sup>(1)</sup> : 100,00 %</b>		
	<b>Objectif de l'indicateur :</b> 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.  Evaluation 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.	<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs (en valeur) couverts par une étude de résilience par Bat-ADAPT ou équivalent, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.	

## 1.3.6 GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

### Une organisation dédiée à la démarche ESG de SOFIDY

Tous les niveaux hiérarchiques sont impliqués dans le déploiement de la politique ESG de Sofidy : il s'agit d'une démarche transversale qui touche l'intégralité des activités.

SOFIDY a créé son propre comité ESG qui comprend notamment la Direction Générale, afin de définir et promouvoir la politique ESG dans le cadre de la société de gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que permettre à la société d'améliorer ses performances en la matière.
- De définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la société.

- De définir les secteurs et les catégories d'investissement identifiés comme « sensibles » au-delà des exclusions d'ores et déjà décidées. En 2022, quatre secteurs étaient exclus de l'univers d'investissement :
  - Les armes controversées ;
  - La prostitution et la pornographie ;
  - Le charbon thermique ;
  - Le tabac (hors vente de détail) et le cannabis récréatif.
- 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 l'activité professionnelle des collaborateurs au sein de la société, dans le respect des autres instances chargées d'étudier ces questions (CSE, SCCI, etc.).
- De s'assurer que les engagements ESG de la société sont respectés.

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 des portefeuilles 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) Benchmark interne calculé sur l'ensemble des actifs des fonds labellisés ISR de Sofidy.

## Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

Les collaborateurs de Sofidy prennent en compte les critères ESG au quotidien dans leur métier : analyse à l'investissement, plans d'actions d'amélioration en gestion...

Pour assurer la montée en compétence de chacun sur ces thématiques, des formations régulières sont organisées. Il peut s'agir de formations généralistes sur le climat par exemple (100 % des collaborateurs seront formés à la fresque du climat d'ici 2023), ou encore de formations métiers spécifiques sur des sujets opérationnels comme la réglementation durable ou le label ISR.

Par ailleurs, une partie de la rémunération variable des collaborateurs de la société de gestion est indexée sur des critères ESG depuis 2021. Cela permet d'assurer une performance opérationnelle sur ces sujets.

## Intégration de la démarche ESG dans les processus d'investissement

100 % des nouveaux actifs de Sofimmo font l'objet d'une analyse ESG détaillée en phase d'investissement. Celle-ci prend en compte des critères prioritaires définis par la société sur les thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance, et en particulier pour les actifs immobiliers :

- Les critères définis dans le cadre de la politique ISR de la société de gestion, intégrant les risques de durabilité ;
- L'adéquation de l'actif avec les objectifs de durabilité définis pour chaque fonds dans le cadre de la démarche SFDR ;

- L'absence d'impact négatif sur les autres critères environnementaux définis par la réglementation SFDR (prise en compte des Principales Incidences Négatives). En particulier, les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage ou le transport de combustibles fossiles sont exclus des investissements, de même que les actifs ayant un DPE F ou G qui ne peuvent faire l'objet d'un plan d'action d'amélioration.

Cette analyse est réalisée en utilisant un outil d'analyse propriétaire, construit avec des cabinets de conseil spécialisés en immobilier durable.

## Suivi de la performance ESG des actifs en gestion

Sofimmo utilise un cadre de gestion pour évaluer et suivre la performance extra-financière de ses actifs. Celui-ci intègre les exigences de l'Article 8 au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité.

Cela signifie que Sofimmo s'engage à suivre la performance ESG des actifs composant son portefeuille, à définir un objectif de durabilité<sup>(1)</sup>, et à communiquer de manière annuelle sur les performances extra-financières. Sofimmo communique également sur l'alignement de ses actifs à la taxonomie européenne<sup>(2)</sup>. Pour réaliser ces reportings, un outil d'analyse ESG développé spécialement pour SOFIDY avec des cabinets de conseil spécialisés est utilisé.

Les équipes en charge de la gestion immobilière des actifs détenus par Sofimmo travaillent au quotidien pour suivre ces critères sur les actifs, et mettre en œuvre des actions permettant de les faire progresser dans l'atteinte des objectifs de durabilité fixés.

### 1.3.7 Méthode d'évaluation et de progrès ISR

La démarche « Best-in-Progress » de Sofimmo et son application sont présentées ci-dessous.

La grille ESG développée afin de suivre la performance extra-financière des actifs immobiliers gérés par Sofimmo comprend 46 critères et 17 thématiques répartis sur les trois piliers : Environnemental, Social et Gouvernance. Celle-ci respecte les exigences du référentiel du *Label ISR* immobilier. Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs ISR de Sofidy et plus spécifiquement de Sofimmo.

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

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

- Evaluant un actif type (classique), représentatif de l'univers investissable de Sofimmo selon les informations disponibles (benchmark de l'OID, éléments réglementaires, etc.) ;
- S'appuyant sur un benchmark interne. En effet, pour certains critères, il n'existe pas de moyenne nationale pour la typologie d'actifs du patrimoine de Sofimmo. C'est donc la note moyenne du patrimoine qui est utilisée.

PILIER	PONDERATION RETENUE
Environnement	30,0 %
Social	50,0 %
Gouvernance	20,0 %



Avant tout nouvel investissement pour le fonds, une notation de l'actif est réalisée en complétant la grille ESG pour établir si l'actif atteint la note-seuil ISR du fonds.

(1) La définition d'un objectif de durabilité tel que défini par le règlement SFDR est consultable ici : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/fr/ALL/?uri=CELEX%3A32019R2088>

(2) La taxonomie européenne est une classification standardisée des activités économiques contribuant substantiellement à la réalisation d'objectifs environnementaux selon des critères scientifiques.

Dans le cas où l'actif a une note en dessous de la note-seuil, l'équipe Investissement, en lien avec l'équipe Gestion, doit proposer un plan d'amélioration de la note ESG, pour atteindre la note-seuil ou pour progresser de 20 points minimum (sur un total de 100 points). Celui-ci doit être mis en œuvre dans un délai de trois ans et le budget associé à ce plan d'amélioration doit être intégré au Business Plan de l'actif.

Le pilotage de la mise en œuvre de ces plans d'actions est suivi lors de réunions spécifiques regroupant la gestion, l'équipe ESG et la direction générale. L'évolution des notes ESG de chaque actif en particulier est suivie, de manière à garantir 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>

## Evolution de la méthodologie en 2022

Comparativement aux scores ISR publiés dans le rapport annuel du fonds sur l'exercice 2021, la grille ISR a été légèrement adaptée en 2022 avec l'intégration d'un critère et d'un sous-critère dans le pilier Gouvernance et plus spécifiquement sur la thématique Résilience au Changement Climatique :

- Le nouveau critère ajouté concerne l'élaboration d'un plan d'action sur les risques climatiques identifiés sur l'actif ;
- Le nouveau sous-critère ajouté au critère est « Exposition de l'actif aux risques physiques liés au dérèglement climatique ». Ce critère prend maintenant en compte le risque de « vagues de chaleur », conformément à Batadapt/R4RE.



### 1.3.8 CAS D'ETUDE – La performance extra-financière des actifs

Tous les actifs de Sofimmo sont analysés afin de déterminer une note ESG pour chacun d'entre eux. Les notations des cinq actifs les plus performants (meilleurs scores ESG), des cinq actifs les plus importants en valeur et des cinq actifs les moins performants sont présentées ci-dessous :

#### LES 5 ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS (MEILLEURS SCORES ESG)

Actif	Note au 31/12/2022
15 BOULEVARD GOUVION ST CYR - PARIS 17EME ARRONDISSEMENT	43,17
10 COURS VITTON - LYON 6EME ARRONDISSEMENT	39,78
56 RUE DE RICHELIEU - PARIS	39,57
12 PLACE MENDES FRANCE - WASQUEHAL	39,29
55 GRAND RUE JEAN MOULIN - MONTPELLIER	38,54

#### LES 5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

Actif	Note au 31/12/2022
4 RUE DE LYON - PARIS	32,03
19-21 RUE DU BOIS MERRAIN - CHARTRES	34,67
1-3-5 RUE DU SEC AREMBAULT - LILLE	32,89
38 RUE PARTOUNEAUX - MENTON	28,22
4-20 PLACE ALPHONSE FIQUET - AMIENS	29,09

#### LES 5 ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS (MOINS BONNES NOTES ESG)

Actif	Note au 31/12/2022
2-4 AVENUE DE L'IMPERATRICE - BIARRITZ	16,77
AVENUE DE BOULOGNE - MARCONNE	20,68
32 RUE MONTGALLET - PARIS	24,40
49 RUE DU GENERAL DE GAULLE - HERICOURT	24,64
8 RUE LANterne - LYON	25,75

Les actions prévues pour l'ensemble du patrimoine de Sofimmo sont présentées dans les pages 69 à 76 de ce document.

#### Exemple de réalisations et de plan d'actions sur les actifs situés rue Montgrand à Marseille (13) et rue de l'Argenterie à Montpellier (34)

Ces actifs ont été acquis respectivement en 2017 et 2019. Il ont fait l'objet d'une analyse ESG complète, qui ont permis l'élaboration d'un plan d'améliorations qui sera exécuté sur plusieurs années.

Le plan d'améliorations prévoit notamment un travail de fiabilisation des données de consommation d'énergie et d'eau avec une étude pour une installation de capteurs connectés, mesurant la consommation d'eau, d'énergie, la qualité de l'air intérieur ou encore l'environnement sonore.

Un travail a également été lancé sur la partie gouvernance avec un envoi aux locataires d'un éco-guide et d'une annexe environnementale, et un envoi de la charte fournisseur aux syndicats de copropriété.



Rue Montgrand - Marseille (13)

## 1.4 Expertises et évolution de la valeur liquidative

### 1.4.1 Valeur du patrimoine immobilier <sup>(1)</sup>

La valeur du patrimoine immobilier hors droit de la Société s'établit à 57,5M€ au 31 décembre 2022 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct et indirect pour un montant de 57,0 M€, soit 99,2 % de la valeur du patrimoine immobilier ;
- d'une participation financière dans une SCPI pour un montant de 0,5M€, soit 0,8 % 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 2022, l'ensemble des actifs ont fait l'objet d'une évaluation par l'expert.

Au 31 décembre 2022, les valeurs d'expertises baissent très légèrement de -1,2 % à périmètre constant sur un an. Cette baisse limitée des expertises sur l'année 2022 s'explique par la capacité de Sofimmo à répercuter les indexations sur les loyers de ses locataires, dans un contexte de hausse globale de taux.

La participation financière dans une SCPI est valorisée à la dernière valeur liquidative connue au 31 décembre 2022 et affiche une variation de -1,1 % sur un an.

### 1.4.2 Évolution de la valeur liquidative

La valeur liquidative s'établit à 1 189,30 € au 31 décembre 2022 contre 1 259,78 € au 31 décembre 2021 soit une variation de - 5,6 % sur l'exercice écoulé et une hausse de +18,9 % depuis la création du fonds en avril 2009.

Après retraitement des dividendes versés, la valeur liquidative dividendes réinvestis baisse de -1,5 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, compte tenu principalement des effets cumulés de la baisse des valeurs d'expertise et de la poche financière sur la période.

Pour les associés porteurs de parts B<sup>(2)</sup>, la progression de la valeur liquidative, depuis la création de la part en septembre 2010, est de + 13,9 % au 31 décembre 2022.



Rue des Granges - Besançon (25)

(1) hors poche financière

(2) créée sur la valeur liquidative au 30/09/2010 contre le 31/03/2009 pour les parts A

## 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	31/12/2022
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	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	33 785,03
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	35 632,03
Valeur liquidative (en €)	1 270,09 €	1 285,64 €	1 313,74 €	1 302,63 €	1 307,55 €	1 250,68 €	1 259,78 €	1 189,30 €
Actif net (en €)	24 167 157 €	33 844 508 €	40 630 051 €	45 181 338 €	47 466 626 €	46 134 934 €	45 650 288 €	42 377 257 €
Dividende par part	50,00 €	52,50 €	52,50 €	52,50 €	52,50 €	52,50 €	54,00 €	54,00 € <sup>(1)</sup>
Variation de la valeur liquidative en % depuis le début d'exercice <sup>(2)</sup>	+2,6 %	+1,2 %	+2,2 %	- 0,8 %	+0,4 %	-4,3 %	+0,7 %	- 5,6 %
Variation de la valeur liquidative en % depuis l'origine <sup>(2)</sup>	+27,0 %	+28,6 %	+31,4 %	+30,3 %	+30,8 %	+25,1 %	+26,0 %	+18,9 %

(1) proposé à la prochaine Assemblée Générale et incluant un acompte de 25,00 € par parts déjà versé en novembre 2022

(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<sup>ème</sup> 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 <sup>(2)</sup>
Revenus nets des actifs immobiliers après abattement notionnel <sup>(1)</sup>	964 806,51 €	85 %	820 085,54 €	1 898 706,30 €	54,00 €
Revenus des filiales	17 496,49 €	85 %	14 872,02 €		
Plus-values nettes réalisées sur cession d'actifs (N-1)	-	50 %			
Plus-values nettes réalisées sur cession d'actifs (N)	-	50 %			
Dividendes provenant de sociétés de capitaux bénéficiant d'un régime d'exonération d'impôt sur les activités immobilières	25 000,00 €	100 %	25 000,00 €		
<b>TOTAL</b>	<b>1 007 303,0 €</b>		<b>859 957,55 €</b>	<b>1 898 706,30 €</b>	<b>54,00 €</b>

(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 2022 à hauteur de 29,00 € par part, soit un montant maximum de 1 007 906,35 €. Après prise en compte de l'acompte de 25,00 € par part (soit 890 799,95 € au total) versé le 15 novembre 2022, 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 1 898 706,30 €, dépassant les obligations de distribution minimum présentées ci-dessus.

Cette distribution proposée de 54,00 € par part au titre de l'exercice 2022 est stable par rapport à celle de l'exercice précédent.

#### Montant des dividendes au titre des trois derniers exercices

Exercice	2022	2021	2020
Acompte sur dividende (nov. N)	25,00 € / part	25,00 € / part	25,00 € / part
Solde du dividende (mai N+1)	29,00 € / part	29,00 € / part	27,50 € / part
<b>DIVIDENDE TOTAL</b>	<b>54,00 € / PART</b>	<b>54,00 € / PART</b>	<b>52,50 € / PART</b>

## 1.6 Situation d'endettement et de liquidité de l'organisme

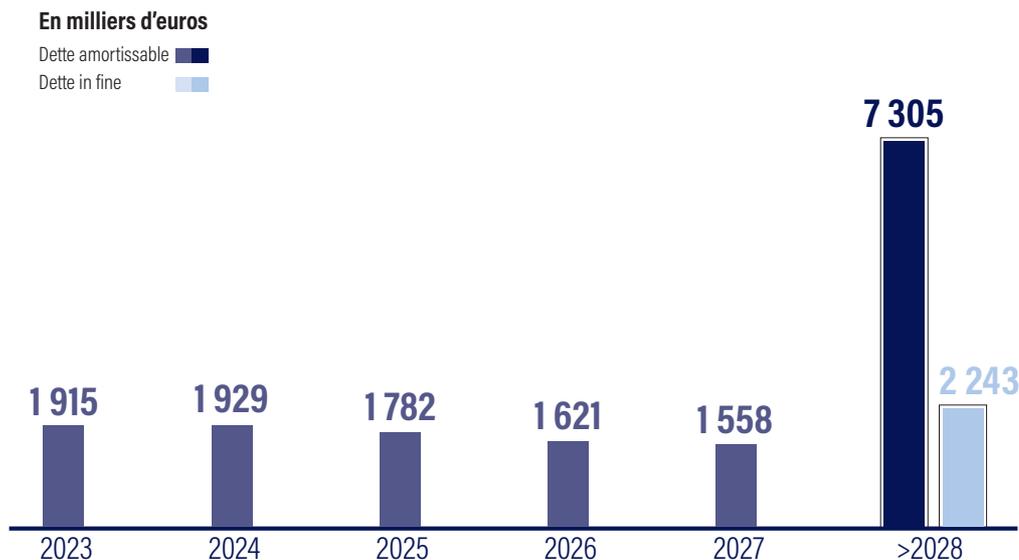
### 1.6.1 Situation d'endettement

Le ratio *loan-to-value* (endettement brut rapporté à la valeur des actifs immobiliers directs) se situe à 32,2 % au 31 décembre 2022 contre 34,6 % au 31 décembre 2021. En 2022, l'investissement à Biarritz a été partiellement financé par un emprunt bancaire souscrit par SYREF 8 pour un montant de 0,7 M€ avec une part amortissable de 70 % et une part in fine de 30 % à un taux d'intérêt de respectivement 2,38 % et 2,78 % pour une maturité de 10 ans.

La dette de SOFIMMO n'est soumise à aucun covenant bancaire. Elle présente par ailleurs une durée de vie résiduelle moyenne longue (12 ans et 3 mois) et une durée de près de 5 ans et 2 mois. Les garanties octroyées sont généralement des inscriptions hypothécaires de premier rang.

Au 31 décembre 2022, la dette bancaire détenue directement par SOFIMMO s'établit à 17 228 190 €. En intégrant la dette contractée par la participation financière contrôlée (SYREF 8), celle-ci s'élève à 18 352 220 € dont 96,6 % à taux fixe et 3,4 % à taux variable. Le coût moyen de la dette sur l'exercice est de 1,74 % (1,70 % sur l'exercice précédent).

Au 31 décembre 2022, 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 2022 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 1 500 000 € et des retraits ont eu lieu pour 2 209 884 € au cours de l'exercice 2022.

### Souscripteurs détenant plus de 10 % de l'Actif Net de la SPPICAV :

Au 31 décembre 2022, les 35 632,0311 parts constituant le capital de la SPPICAV sont réparties entre trente actionnaires parmi lesquels figurent quatre actionnaires fondateurs porteurs de parts A, et vingt-six actionnaires porteurs de parts B.

Deux porteurs détiennent plus de 10 % du capital au 31 décembre 2022, leur pourcentage de détention s'élevant respectivement à 31,7 % et 20,5 %.

### Instruments financiers à caractère liquide :

Au 31 décembre 2022, les liquidités de la SPPICAV se décomposent ainsi :

Liquidités	Montants (en €)
Compte à terme :	-
Certificats de dépôt :	300 024 €
Disponibilités en banque :	1 047 630 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 347 654 €</b>

Ces liquidités représentent 2,2 % du total des actifs de la SPPICAV au 31 décembre 2022.



Rue de l'Argenterie - Montpellier (34)



Boulevard Moureaux - Trouville (14)

## 1.7 Tableau des résultats sur les cinq derniers exercices

En Euros	2018	2019	2020	2021	2022
<b>1 - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE</b>					
<b>Actif Net</b>	45 181 338 €	47 466 626 €	46 134 933 €	45 650 288 €	42 377 257 €
<i>dont Actif Net parts A</i>	2 407 266 €	2 415 053 €	2 310 019 €	2 326 812 €	2 196 648 €
<i>dont Actif Net parts B</i>	42 774 072 €	45 051 573 €	43 824 914 €	43 323 476 €	40 180 609 €
<b>Nombre de parts en circulation</b>	34 684,71647	36 301,94184	36 887,77578	36 236,84383	35 632,03108
<i>dont nombre de parts A</i>	1 848,00530	1 847,00530	1 847,00530	1 847,00530	1 847,00530
<i>dont nombre de parts B</i>	32 836,71117	34 454,93654	35 040,77048	34 389,83853	33 785,02578
<b>2 - OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE</b>					
<b>Chiffre d'affaires hors taxe</b>	3 348 192 €	3 632 233 €	4 019 643 €	4 099 035 €	4 168 722 €
<b>Résultat net (avant cessions d'actifs)</b>	1 584 975 €	1 747 019 €	2 075 610 €	1 864 014 €	1 982 694 €
<b>Résultat sur cessions d'actifs</b>	88 332 €	-46 707 €	17 258 €	222 610 €	-249 642 €
<b>Résultat avant comptes de régularisation</b>	1 673 307 €	1 700 312 €	2 092 868 €	2 086 624 €	1 733 052 €
<b>Comptes de régularisation</b>	-3 434 €	3 144 €	3 060 €	-22 423 €	-
<b>Résultat net de l'exercice</b>	1 669 872 €	1 703 456 €	2 095 928 €	2 064 201 €	1 733 052 €
<b>3 - RÉSULTAT PAR ACTION</b>					
<b>Résultat net de l'exercice par part <sup>(1)</sup></b>	48,14 €	46,99 €	56,82 €	56,96 €	48,64 €
<b>Dividende versé à chaque part <sup>(2)</sup></b>	52,50 €	52,50 €	52,50 €	54,00 €	54,00 €

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

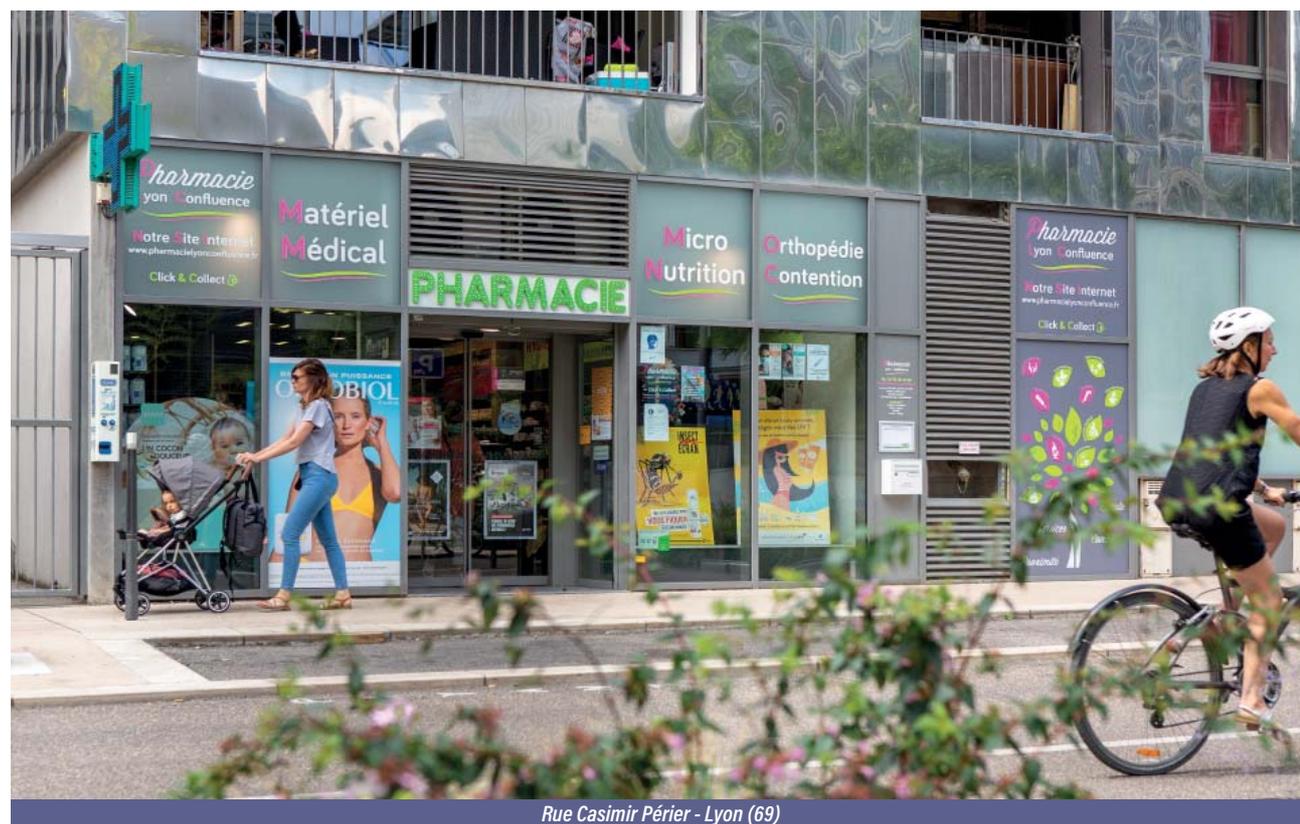
(2) Pour 2022 ce dividende indiqué est sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale et inclut un acompte de 25 € par part versé le 15 novembre 2022 aux parts existantes à cette date.

En 2022, le chiffre d'affaires progresse de 1,7 % principalement du fait de l'indexation des loyers et d'une distribution de dividendes reçue de la filiale SCI SYREF8 pour un montant de 55 K€.

Les créances douteuses nettes de l'exercice écoulé ont diminué pour atteindre 141,1 K€ (contre 185,3 K€ en 2021) et reflètent le moindre risque de non recouvrement de certains locataires impactés par la crise sanitaire. Le résultat net avant cession ressort ainsi à 1 983 K€, en progression de +6 % par rapport à 2021.

La moins-value sur cessions d'actifs (-250 K€) fait suite à la vente de deux actifs situés à Saint-Julien-du-Sault (89) et Héricourt (70). Ces deux actifs non stratégiques nécessitaient d'importants travaux de structure à réaliser.

En conséquence, le résultat net par part atteint 48,64 € par action, en baisse par rapport à 2021 (56,96 € par part).



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 2022 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)
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>						
Nombre de factures concernées	21					21
Montant total des factures concernées (TTC)	4 729	3 262	4 131	1 060	2 612	11 064
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,28 %	0,20 %	0,25 %	0,06 %	0,16 %	0,66 %
<b>(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)</b>						
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)
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>						
Nombre de factures concernées	186					186
Montant total des factures concernées (TTC)	0	819	-526	6 807	-28 612	-21 512
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,02 %	-0,01 %	0,16 %	-0,66 %	-0,49 %
<b>(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)</b>						
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 :

	2021			2022		
	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	408 363 €	0,9 %	0,6 %	313 737 €	0,7 %	0,5 %

## 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 OPCI » 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
- La société CARCDSF, représentée par M. Romulad GUEGUEN

### 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 Régnault  
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 Délégué 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

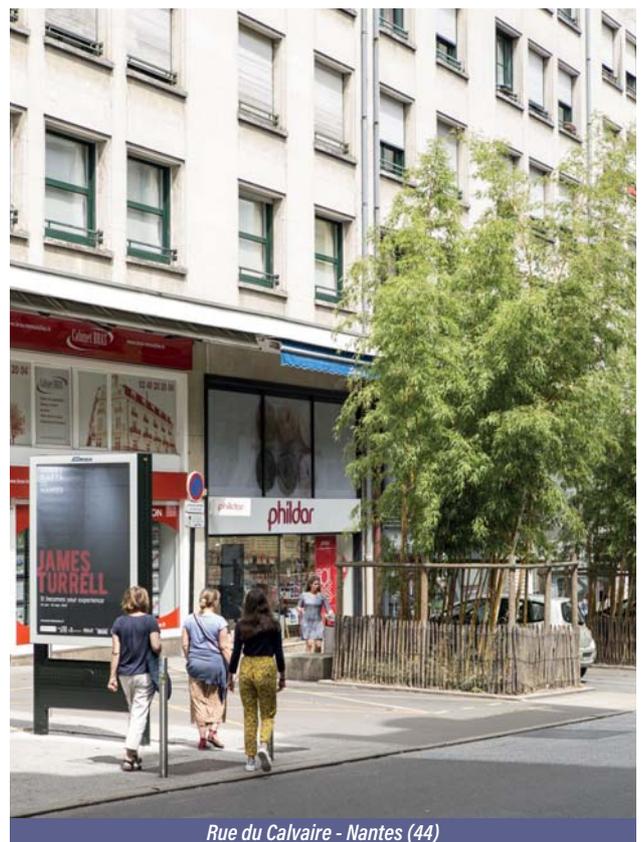
Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. La partie variable est elle-même composée pour les cadres d'une partie en numéraire et d'une 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 23.9 équivalents temps plein en 2022.

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 19 478 313,35 € pour l'exercice 2022 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 188,7 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 49,2 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 50,8 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 6 469 847,82 €, il intègre une composante en actions gratuites étalée sur des durées pouvant aller jusqu'à cinq ans et soumise à une condition de performance sur un panier de fonds gérés.



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 répondre.

L'Assemblée Générale 19 mai 2022 a par ailleurs ratifié la nomination de la Société Générale en qualité de dépositaire de votre OPCV. Les missions du dépositaire consistent notamment à veiller au suivi adéquat des flux de liquidité, à assurer la garde des actifs dans les conditions fixées par la réglementation et à assurer un contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion vis-à-vis de la réglementation et de la documentation de l'OPCI.

### Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'une politique de gestion des risques et de cartographies des risques (opérationnels, financiers, de conformité, de durabilité),
- d'un ensemble de procédures écrites référencées dans un registre des procédures de SOFIDY régulièrement mis à jour,
- 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.

La politique de gestion des risques de SOFIDY et les cartographies des risques (opérationnels, financiers, de conformité, de durabilité) permettent d'identifier les risques majeurs et d'évaluer régulièrement 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.

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<sup>er</sup> et 2<sup>nd</sup> 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 2022 une charge de 392 099,82 € TTC.

## 1.17 Exposé des motifs sur les résolutions à l'assemblée générale

### Septième résolution - Stratégie adoptée sur la poche financière

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire, sur avis favorable du Conseil de Surveillance, de supprimer le seuil minimum relatif à la poche financière et la poche liquidité aujourd'hui arrêté à 5 %, afin de laisser plus de flexibilité à votre Société dans la gestion de sa trésorerie.

### 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 2022.

### 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<sup>er</sup> janvier 2019.

Au titre de cette commission de surperformance, aucune provision n'a été constituée en 2022.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la septième résolution.

# Rapport financier sur l'exercice 2022

# 2

<b>2.1</b>	<b>Bilan actif</b>	<b>44</b>	<b>2.4</b>	<b>Annexe</b>	<b>47</b>
<b>2.2</b>	<b>Bilan passif</b>	<b>45</b>	2.4.1	Hors Bilan .....	47
<b>2.3</b>	<b>Compte de résultat</b>	<b>46</b>	2.4.2	Faits caractéristiques de l'exercice .....	47
			2.4.3	Règles et méthodes d'évaluation des actifs .....	47
			2.4.4	Évolution de l'actif net .....	48
			2.4.5	Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels .....	49
			2.4.6	Évolution de la valeur actuelle des parts et actions .....	49
			2.4.7	Évolution par nature des autres actifs immobiliers .....	49
			2.4.8	Décomposition des créances .....	49
			2.4.9	Décomposition des dettes .....	50
			2.4.10	Information sur les parties liées .....	50
			2.4.11	Ventilation des emprunts .....	51
			2.4.12	Détail des provisions .....	51
			2.4.13	Décomposition des capitaux propres .....	51
			2.4.14	Affectation du résultat .....	52
			2.4.15	Détail des postes du compte de résultat .....	53
			2.4.16	Frais de gestion .....	54
			2.4.17	Résultat sur cession d'actifs .....	54
			2.4.18	Inventaire .....	55
			2.4.19	Tableau des filiales et participations .....	55

## 2.1 Bilan actif

En Euros	31/12/2022	31/12/2021
<b>ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER</b>	<b>55 269 189</b>	<b>55 945 347</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	54 525 000	55 300 000
Parts des sociétés de personnes	744 189	645 347
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		
<b>DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS</b>	<b>4 371 692</b>	<b>7 713 340</b>
Dépôts	320 766	821 146
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	2 585 608	5 981 460
<b>OPÉRATIONS TEMPORAIRES SUR TITRES</b>		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments financiers		
Autres actifs liés (avances en compte courants, dépôt et cautionnements versés)	1 465 318	910 733
<b>CRÉANCES LOCATAIRES</b>	<b>345 300</b>	<b>461 673</b>
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>112 317</b>	<b>106 586</b>
DÉPÔTS À VUE	1 047 630	1 853 309
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>61 146 129</b>	<b>66 080 255</b>

## 2.2 Bilan passif

En Euros	31/12/2022	31/12/2021
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>42 377 257</b>	<b>45 650 288</b>
Capital	34 968 869	37 927 746
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Report des résultats nets antérieurs <sup>(1)</sup>	6 566 135	6 564 262
Résultat de l'exercice <sup>(1)</sup>	1 733 052	2 064 201
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>(1)</sup>	-890 800	-905 921
<b>PROVISIONS</b>		
Instruments financiers		
Opérations de cession		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
<b>DETTES</b>	<b>18 768 872</b>	<b>20 429 966</b>
Dettes envers les établissements de crédit	17 273 289	19 136 548
Dettes financières diverses		
Dépôts de garantie reçus	559 775	529 188
Autres dettes d'exploitation	935 809	764 230
<b>COMPTES FINANCIERS / CONCOURS BANCAIRES COURANTS</b>		
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>61 146 129</b>	<b>66 080 254</b>

(1) y compris compte de régularisation

## 2.3 Compte de résultat

En Euros	31/12/2022	31/12/2021
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Produits immobiliers	4 069 180	3 994 704
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	99 539	19 371
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	3	84 960
<b>TOTAL I</b>	<b>4 168 722</b>	<b>4 099 035</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges immobilières	-637 521	-784 093
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-528 344	-393 077
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-307 491	-340 241
<b>TOTAL II</b>	<b>-1 473 355</b>	<b>-1 517 411</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I-II)</b>	<b>2 695 367</b>	<b>2 581 624</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 333	800
Autres produits financiers		5 454
<b>TOTAL III</b>	<b>1 333</b>	<b>6 254</b>
<b>CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières	-2 745	-1 895
<b>TOTAL IV</b>	<b>-2 745</b>	<b>-1 895</b>
<b>RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III-IV)</b>	<b>-1 412</b>	<b>4 359</b>
<b>AUTRES PRODUITS (V)</b>		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-706 261	-721 969
Autres charges (VII)	-5 000	
<b>RÉSULTAT NET (I-II+III-IV+V-VI-VII)</b>	<b>1 982 694</b>	<b>1 864 014</b>
<b>Produits sur cession d'actifs</b>		
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	149 342	85 475
<b>TOTAL VIII</b>	<b>149 342</b>	<b>222 610</b>
<b>CHARGES SUR CESSION D'ACTIFS</b>		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-264 817	
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-134 167	
<b>TOTAL IX</b>	<b>-398 983</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII-IX)</b>	<b>-249 642</b>	<b>222 610</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE RÉGULARISATION (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)</b>	<b>1 733 052</b>	<b>2 086 624</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION (X)</b>	<b>0</b>	<b>-22 423</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)</b>	<b>1 733 052</b>	<b>2 064 201</b>

## 2.4 Annexe

### 2.4.1 Hors Bilan

En Euros	31/12/2022	31/12/2021
<b>ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS SUR INVESTISSEMENTS À CARACTÈRE IMMOBILIER</b>	<b>17 228 190</b>	<b>19 088 321</b>
Engagements réciproques		
Promesses d'achat		
Engagements reçus		
Engagements reçus sur les immeubles en cours de construction		
Engagements donnés		
Dettes garanties <sup>(1)</sup>	17 228 190	19 088 321
Engagements pris sur les immeubles en cours de construction		
<b>ENGAGEMENTS SUR OPÉRATIONS DE MARCHÉ</b>		
Engagements sur marchés réglementés		
Engagements de gré à gré		
Autres engagements		

<sup>(1)</sup> 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 17 228 190 €), 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 2022 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 2022 l'actif situé avenue du Loup à Pau fait l'objet d'une promesse de vente.

Immeubles en cours de construction : au 31 décembre 2022 aucun immeuble n'est actuellement en cours de construction.

### b. Valorisation des participations détenues par SOFIMMO dans des sociétés à prépondérance immobilière

Les titres de participation contrôlés sont valorisés à leur valeur de marché estimée déterminée à partir de leur actif net réévalué intégrant :

- la valeur vénale des immeubles locatifs détenus par la société déterminée sur la base des évaluations communiquées par un expert immobilier selon les mêmes méthodes que celles appliquées pour les actifs détenus en direct l'OPCI,
- l'économie de droit en fonction de la situation des immeubles détenus,
- la valeur nette des autres actifs et passifs détenus.

L'économie de droit pris en compte dans les comptes de l'exercice 2022 s'élève à 158 110 €.

### c. 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.

### d. 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'amorçage 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.

### e. 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'Établissement de la Valeur Liquidative concernée.

#### RÈGLES DE COMPTABILISATION DE CERTAINES OPÉRATIONS

### f. 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.

### g. 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	31/12/2022	31/12/2021
ACTIF NET EN DÉBUT D'EXERCICE	45 650 288	46 134 934
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	1 500 000	285 000
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-2 209 884	-1 110 854
Frais liés à l'acquisition		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-670 000	-516 167
Différences d'estimation exercice N	-6 467 960	-5 797 960
Différences d'estimation exercice N-1	5 797 960	5 281 793
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	-1 432 875	899 948
Différences d'estimation exercice N	-476 776	956 099
Différences d'estimation exercice N-1	-956 099	-56 152
Distribution de l'exercice précédent	-1 015 387	-1 010 892
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	1 733 052	2 086 624
Acomptes versés au cours de l'exercice		
Sur résultat net	-890 800	-905 921
Sur cessions d'actifs		
Autres éléments <sup>(1)</sup>	-287 137	-212 384
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	42 377 257	45 650 288

(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)	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Dont frais
Terrains nus						
Terrains et construction	55 300 000	-85 000		-690 000	54 525 000	
Entrepôts logistiques et locaux d'activité						
Autres régions françaises						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
<b>TOTAL</b>	<b>55 300 000</b>	<b>-85 000</b>		<b>-690 000</b>	<b>54 525 000</b>	

## 2.4.6 Évolution de la valeur actuelle des parts et actions

Nature des actifs (En Euros)	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Dont frais
Parts des sociétés de personne <sup>(1)</sup>	645 347		138 200	-39 358	744 189	
Parts et actions des sociétés						
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières et équivalents	5 981 460	-1 939 926		-1 455 926	2 585 608	
<b>TOTAL</b>	<b>6 626 807</b>	<b>-1 939 926</b>	<b>138 200</b>	<b>-1 495 283</b>	<b>3 329 797</b>	

## 2.4.7 Évolution par nature des autres actifs immobiliers

Néant

## 2.4.8 Décomposition des créances

Décomposition des postes bilan (En Euros)	31/12/2022	31/12/2021
<b>CRÉANCES LOCATAIRES</b>		
Créances locataires	204 164	276 351
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	641 021	671 187
Dépréciation des créances locataires	-499 884	-485 866
<b>TOTAL</b>	<b>345 300</b>	<b>461 673</b>
<b>AUTRES CRÉANCES</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	55 409	61 509
Syndics		
Autres débiteurs	56 909	45 077
Charges constatées d'avance		
<b>TOTAL</b>	<b>124 611</b>	<b>106 586</b>
<b>TOTAL CRÉANCES</b>	<b>457 618</b>	<b>568 259</b>

(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 345 300 € au 31 décembre 2022 et sont constituées par :

En Euros	2022
- Locataires :	204 164
- Créances douteuses (avant provisions) :	641 021
- Provisions pour dépréciations de créances :	-499 884
<b>TOTAL</b>	<b>345 300</b>

- 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 2022, la Société a complété ces critères de provisionnement afin de tenir compte du contexte particulier de sortie de la pandémie en constatant une provision complémentaire venant, le cas échéant, déprécier toutes les créances HT et nettes de garanties antérieures au 30 juin 2022 qui ne seraient pas captées par la méthode décrite ci-dessus.

**Autres créances**

Elles sont principalement composées :

- de créances fiscales pour 55 413 € correspondant principalement à de la TVA déductible (55 412 €) ;
- des produits à recevoir (15 928 €) correspondant principalement à un crédit impôt à recevoir ;

**Valeurs de placement et disponibilités**

En Euros	Solde au 31/12/2022
Actions et valeurs assimilées :	2 585 608
Certificats de dépôt (y compris les intérêts courus non échus) :	320 766
Disponibilités en banque :	1 047 630
<b>TOTAL</b>	<b>3 954 003</b>

**2.4.9 Décomposition des dettes**

DÉCOMPOSITION des postes bilan (En Euros)	31/12/2022	31/12/2021
<b>DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>		
Emprunts	17 273 289	19 136 548
Concours bancaires courants		
<b>TOTAL</b>	<b>17 273 289</b>	<b>19 136 548</b>
<b>AUTRES DETTES FINANCIÈRES</b>		
Prêts actionnaires		
Dépôts de garantie	559 775	529 188
<b>TOTAL</b>	<b>559 775</b>	<b>529 188</b>
<b>AUTRES DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Locataires créditeurs	243 084	209 748
Fournisseurs et comptes rattachés	104 331	79 303
État et autres collectivités	121 782	131 207
Souscriptions reçues - Capital à émettre		
Commission de souscription non acquise		
Commission de souscription acquise non utilisée à la clôture de l'exercice	138 371	66 942
Autres créditeurs	328 241	276 982
<b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>		<b>47</b>
<b>TOTAL</b>	<b>935 809</b>	<b>764 230</b>
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>18 768 872</b>	<b>20 429 966</b>

**2.4.10 Information sur les parties liées**

	SOFIDY
<b>CRÉANCES</b>	
<b>DETTES</b>	
- Provision sur frais de gestion	118 031
<b>PRODUITS</b>	
<b>CHARGES</b>	
- Frais de gestion	392 100

## 2.4.11 Ventilation des emprunts

Ventilation par maturité résiduelle (En Euros)	Jusqu'à 1 an	(1 à 5 ans)	> 5 ans	Total
<b>EMPRUNTS À TAUX FIXES</b>				
Emprunts amortissables	1 739 972	6 453 709	7 297 502	14 576 334
Emprunts in fine			2 242 500	2 032 500
<b>EMPRUNTS À TAUX VARIABLE</b>				
Emprunts amortissables	174 842	436 112	7 583	618 537
Emprunts in fine				
INTÉRÊTS COURUS	45 918			45 918
<b>TOTAL</b>	<b>1 959 913</b>	<b>6 889 821</b>	<b>9 547 585</b>	<b>17 273 289</b>

Ventilation par nature d'actifs (En Euros)	31/12/2021	31/12/2022
Emprunts immobiliers	19 136 548	17 273 289
Autres emprunts (comptes courants d'associés)		
<b>TOTAL</b>	<b>19 136 548</b>	<b>17 273 289</b>

## 2.4.12 Détail des provisions

Détail des provisions (En Euros)	31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2022
Frais de gestion - Société de gestion	120 287	118 031	120 287	118 031
Frais de gestion - Honoraires CAC	29 160	16 127	29 160	16 127
Frais de gestion - Dépositaire	13 380	11 376	13 380	11 376
Frais de gestion - Valorisateur	8 540	6 168	8 540	6 168
Frais de gestion - Experts immobiliers	98 593	102 299	98 593	102 299
<b>TOTAL</b>	<b>269 960</b>	<b>254 001</b>	<b>269 960</b>	<b>254 001</b>

## 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
<b>SOUSCRIPTIONS ET RACHATS DE L'EXERCICE</b>			
Souscriptions enregistrées Parts A			
Souscriptions enregistrées Parts B	1 162,91130	1 500 000	71 429
Rachats réalisés Parts A			
Rachats réalisés Parts B			

Les souscriptions pour l'exercice 2022 se sont élevées à 1 500 000 €, commissions de souscriptions incluses, et ont donné lieu à la création, au cours de l'exercice 2022, de 1 162,91130 parts B.

Décomposition du poste au bilan (En Euros)	31/12/2022	31/12/2021
Capital	34 968 869	37 927 746
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	6 566 135	6 564 262
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>1 733 052</b>	<b>2 086 624</b>
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice		-22 423
Acomptes versés au cours de l'exercice	-890 800	-905 921
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>42 377 257</b>	<b>45 650 288</b>

## 2.4.14 Affectation du résultat

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2021	Reports antérieurs	31/12/2021	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/12/2022	890 799,95 €				890 799,95 €	25,00 €
<b>TOTAL ACOMPTES</b>	<b>890 799,95 €</b>				<b>890 799,95 €</b>	<b>25,00 €</b>

Affectation du résultat (En Euros)	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	1 982 694	1 864 014
Régularisation du résultat net	0	-22 423
Résultat sur cession d'actifs	-249 642	222 610
Régularisations des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice	-890 800	-905 921
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
<b>I - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DE L'EXERCICE</b>	<b>842 252</b>	<b>1 158 280</b>
Report des résultats nets	6 566 135	6 564 262
Report des plus-values nettes		
Régularisation sur les comptes de report		
<b>II - SOMMES RESTANT À AFFECTER AU TITRE DES EXERCICES ANTÉRIEURS</b>	<b>6 566 135</b>	<b>6 564 262</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>7 408 387</b>	<b>7 722 542</b>
Distribution sur parts existantes au 31/12/N <sup>(1)</sup>	1 007 906	1 015 387
Report des résultats nets antérieurs	6 400 481	6 707 155
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital		
<b>TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES</b>	<b>7 408 387</b>	<b>7 722 542</b>

<sup>(1)</sup> 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 2022 et au montant maximum du solde du dividende proposé à la prochaine Assemblée Générale du 23 mai 2023.

Conformément à la deuxième résolution de l'Assemblée Générale du 19 mai 2020, 1 921 308 € ont été distribués au titre de l'exercice 2022 et 6 566 135 € affectés en report à nouveau.

## 2.4.15 Détail des postes du compte de résultat

En Euros	31/12/2022	31/12/2021
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Produits immobiliers		
Dont loyers	3 222 472	3 179 958
Dont charges facturées	438 852	377 300
Dont autres revenus immobiliers	407 856	437 446
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	99 539	19 371
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	3	84 960
<b>TOTAL I</b>	<b>4 168 722</b>	<b>4 099 035</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges immobilières		
Dont ayant leur contrepartie en produits	-438 853	-377 300
Dont gros entretien	-15 858	-69 624
Dont renouvellement et remplacement	-37 811	-127 732
Dont charges d'entretien courant		
Autres charges immobilières	-60 638	-120 374
Rémunérations prestataires extérieurs		
Impôts, taxes et versements assimilés	-84 360	-89 262
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-528 344	-393 077
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-307 491	-340 241
<b>TOTAL II</b>	<b>-1 473 355</b>	<b>-1 517 411</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I-II)</b>	<b>2 695 367</b>	<b>2 581 624</b>
<b>PRODUITS SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES</b>		
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	1 333	800
Autres produits financiers		5 454
<b>TOTAL III</b>	<b>1 333</b>	<b>6 254</b>
<b>CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Charges sur Instruments financiers à terme		
Charges sur dettes financières		
Autres charges financières	-2 745	-1 895
<b>TOTAL IV</b>	<b>-2 745</b>	<b>-1 895</b>
<b>RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III-IV)</b>	<b>-1 412</b>	<b>4 359</b>
<b>AUTRES PRODUITS (V)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Produits exceptionnels		
Reprises sur provisions		
<b>FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT (VI) (VOIR DÉTAIL DES PRINCIPAUX FRAIS P. 42)</b>	<b>-706 261</b>	<b>-721 969</b>
Charges externes	-680 220	-473 370
Autres charges externes		
Impôts, taxes et versements assimilés	-26 041	-23 633
Dotations aux frais budgétés		-224 967
<b>AUTRES CHARGES (VII)</b>	<b>-5 000</b>	<b>-</b>
Charges exceptionnelles	-5 000	
<b>RÉSULTAT NET (I-II+III-IV+V-VI-VII)</b>	<b>1 982 694</b>	<b>1 864 014</b>
<b>PRODUITS SUR CESSION D'ACTIFS</b>		
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	149 342	85 475
Plus-value sur cession d'OPC		
<b>TOTAL VIII</b>	<b>149 342</b>	<b>222 610</b>
<b>CHARGES SUR CESSION D'ACTIFS</b>		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-264 817	
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-134 167	
<b>TOTAL IX</b>	<b>-398 983</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII-IX)</b>	<b>-249 642</b>	<b>222 610</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE RÉGULARISATION (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)</b>	<b>1 733 052</b>	<b>2 086 624</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION (X)</b>	<b>0</b>	<b>-22 423</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)</b>	<b>1 733 052</b>	<b>2 064 201</b>

## 2.4.16 Frais de gestion

En Euros	Montant au 31/12/22 (en € HT)	Taux réel (% actif net)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) <sup>(1)</sup>	548 208	1,29 %
Dont :		
Honoraires de la société de gestion	392 100	0,93 %
Honoraires des évaluateurs immobiliers	78 680	0,19 %
Honoraires du dépositaire	16 555	0,04 %
Honoraires du commissaire aux comptes	25 025	0,06 %
Honoraires du valorisateur	9 419	0,02 %
Redevance AMF	388	0,00 %
Impôts et taxes	26 041	0,06 %

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

En Euros	Montant au 31/12/22 (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)
<b>FRAIS DE TRANSACTION</b>		
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		-264 817	-264 817	137 135
Constructions sur sol d'autrui				
Autres droits réels				
Immeubles en cours de construction				
Autres				
<b>TOTAL IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS</b>		<b>-264 817</b>	<b>-264 817</b>	<b>137 135</b>
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		-264 817	-264 817	137 135
Total actifs à caractère immobilier		-264 817	-264 817	137 135
Actions négociées sur un marché réglementé				
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	149 342	-134 167	15 175	85 475
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	149 342	-134 167	15 175	85 475
<b>TOTAL</b>	<b>149 342</b>	<b>-398 983</b>	<b>-249 642</b>	<b>222 610</b>

## 2.4.18 Inventaire

Éléments du portefeuille et libellés des valeurs	Quantité	Évaluation (en €)	Devise de cotation	% de l'actif net
<b>ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER</b>		55 269 189	EUR	130,42 %
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		54 525 000	EUR	128,67 %
Parts des sociétés de personnes		744 189	EUR	1,76 %
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				
<b>DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS</b>		4 371 692	EUR	10,32 %
Dépôts		320 766	EUR	0,76 %
Actions et valeurs assimilées				
Obligations et valeurs assimilées				
Titres de créances				
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		2 585 608	EUR	6,10 %
Opérations temporaires sur titres				
Instruments financiers à terme				
Autres actifs liés (avances en compte courants, dépôt et cautionnements versés)		1 465 318	EUR	3,46 %
<b>CRÉANCES</b>		457 618	EUR	1,08 %
Créances locataires		345 300	EUR	0,81 %
Autres créances		112 317	EUR	0,27 %
<b>PROVISIONS</b>		0 €	EUR	0 %
<b>DETTES</b>		-18 768 872	EUR	-44,29 %
Dettes financières		-17 273 289	EUR	-40,76 %
Souscriptions reçues		0 €	EUR	0,00 %
Dépôts de garantie reçus		-559 775	EUR	-1,32 %
Autres dettes d'exploitation		-935 809	EUR	-2,21 %
<b>DISPONIBILITÉS</b>		1 047 630	EUR	2,47 %
<b>TOTAL ACTIF NET</b>		42 377 257	EUR	100,0 %

## 2.4.19 Tableau des filiales et participations

Libellés	Valeur des titres au 31/12/2022 (en Euros)	Capital (en Euros)	Résultat (en Euros)	Capitaux propres (en Euros)	Quote-part détenue (en %)
SYREF 8	287 799	36 237	17 496	353 370	100



**Rapport du conseil de  
surveillance à  
l'assemblée générale**

**3**

## 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 2022.

Le Conseil s'est réuni à cinq reprises, le 22 mars, le 19 mai, le 19 septembre, le 1 décembre 2022, et le 21 mars 2023 pour examiner la situation de la SPPICAV, ses actes de gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2022.

À 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 :

- un actif net de l'OPCI qui s'élève à 42,4 M€ au 1er janvier 2022 contre 45,7 M€ un an auparavant ;
- un investissement pour un montant de 1,4 M€ pour un taux de rendement immédiat de 5,0 % ;
- l'arbitrage de deux actifs situés à Saint-Julien-du-Sault (89) et Héricourt (70) pour 85 K€ ;
- une décollecte nette de -781 K€ sur l'exercice 2022.

Le résultat de l'exercice écoulé s'élève à 48,64 € par action en baisse par rapport à celui de 2021 (56,96 € par action) compte tenu de l'impact des moins-values de cession d'actifs immobiliers. Hors impact des cessions, le résultat net ressort à 55,64 € par action.

Le paiement du solde du dividende relatif à l'exercice 2022 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 15 novembre 2022, le dividende total distribué au titre de l'exercice s'élèvera à 54,00 € pour les parts déjà en circulation au moment du versement de l'acompte, montant supérieur aux obligations légale de distribution. Cette distribution de 54,00 € par action est stable par rapport à l'exercice précédent et correspond à un taux de distribution annuel de 4,5 % rapporté à la valeur liquidative du 31 décembre 2022.

Par ailleurs, dans un contexte marqué par une hausse globale des taux d'intérêt en réponse à la forte poussée inflationniste entraînant une importante volatilité sur les marchés financiers et une baisse des valeurs d'expertise, la valeur liquidative des parts A et B se situe à 1 189,30 € par action à la fin de l'exercice écoulé, en diminution de -5,6 % sur l'exercice (-1,5 % dividendes réinvestis) et progresse de + 18,9 % depuis l'origine (+ 73,9 % dividendes réinvestis).

Pour conclure, nous saluons le travail de Sofidy 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 <sup>ère</sup>	Date de fin de mandat	Autres mandats occupés
<b>PAUL HAGER</b>	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 EBIHENS 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
<b>PHILIP LOEB</b>	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
<b>MH PUCCINI, REPRÉSENTÉE PAR M. FRANCIS MARTIN</b>	Membre du Conseil de Surveillance	Assemblée Générale du 18 mai 2021	Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2026	<b>MH PUCCINI :</b> 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 <b>M. Francis MARTIN :</b> 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
<b>CARCDSF, REPRÉSENTÉE PAR ROMUALD GUEGUEN</b>	Membre du Conseil de Surveillance	Assemblée Générale du 19 mai 2022	Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2027	<b>CARCDSF :</b> 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 <b>SOFIDY SAS :</b> Président de TRIDY SAS Président de SOFIDY FINANCEMENT Président des SAS SOREF1, SAS SOREF1 MASSENA, SAS SOREF1 RIVES d'ARCINS DGU de la SPPICAV SOFIMMO DGU de SOFIDY PIERRE EUROPE
<b>SOCIÉTÉ SOFIDY</b>	Directeur Général Unique	16 mars 2009	Indéterminée	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, SYREF 16, SYREF 17, SYREF 18, SYREF 19 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 2022 elle s'élève à 392 099,82 € 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 2022 cette commission acquise au fonds s'élève à 71 428,57 € HT.
- Une commission de surperformance en cas de performance globale supérieure à 8 % par an depuis la constitution de la SPPICAV. En 2022, 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.



# Rapports du commissaire aux comptes

# 4

**4.1** Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels 62

**4.2** Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 64

## 4.1 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

À 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 2022, 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<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### III - Justification des appréciations

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.

Comme indiqué dans la note A « Actifs à caractère immobilier » des « Règles et méthodes d'évaluation des actifs » de l'annexe aux comptes annuels et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les actifs immobiliers détenus directement et indirectement sont évalués à leur valeur actuelle, sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par l'expert indépendant de la SPPICAV. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

### 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.

### 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 société.

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 direction 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 société 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 19 avril 2023

Le Commissaire aux comptes,

**MAZARS**

JOHAN RODRIGUEZ, associé

## 4.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

À 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 2022, la SPPICAV SOFIMMO a comptabilisé une charge de 392 100 € 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 71 429 euros HT au titre des souscriptions 2022. 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 2022 au titre de cette commission de surperformance.

Fait à Paris La Défense, le 19 avril 2023

Le Commissaire aux comptes,

**MAZARS**

JOHAN RODRIGUEZ, associé

# Projets de résolutions soumises à l'assemblée générale

# 5

**5.1** De la compétence de l'assemblée  
générale ordinaire

66

**5.2** De la compétence de l'assemblée  
générale extraordinaire

67

### 5.1 De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

#### PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2022 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

#### DEUXIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022 font apparaître :

● Le résultat net comptable de l'exercice :	1 733 052,09 €
● Le report à nouveau des exercices antérieurs :	6 566 135,19 €
<b>Soit un bénéfice distribuable de</b>	<b>8 299 187,28 €</b>

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 :	890 799,95 €
● Distribution d'un solde sur dividende de 29,00 € par part représentant un montant maximum de :	1 007 906,35 €
● Affectation du solde en report à nouveau :	6 400 480,98 €
<b>Total bénéfice distribuable</b>	<b>8 299 187,28 €</b>

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 2022.

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 2022 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 (en euros) :

Exercice	2021	2020	2019
Dividendes versés	1 921 307,70	1 933 086,15	1 922 141,18
Dividendes versés par action	54,0	52,5	52,5

#### QUATRIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 5 000 € pour l'année 2023, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement.

#### SIXIÈME RÉOLUTION

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.

## 5.2 De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

### SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier le prospectus de la Société selon la rédaction suivante :

#### Ancienne rédaction

3.3.4 Stratégie adoptée sur la poche financière

[...]

La valeur globale de la poche financière et de la poche de liquidité ne pourra être inférieure à 5 % de la valeur globale des actifs des actifs gérés de la SPPICAV.

.../...

#### Nouvelle rédaction

3.3.4 Stratégie adoptée sur la poche financière

[...]

[Supprimer ce paragraphe]

### HUITIÈME RÉOLUTION

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.



**Rapport périodique**

**6**

## ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il promouvait **des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 60 % d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ;

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ;

ayant un objectif social.

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier du respect de chacune des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds SOFIMMO a mis en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier chacune d'elles.

Afin de mesurer le respect des caractéristiques environnementales/sociales qu'a choisi le produit financier, trois indicateurs de suivi sont mis en place :

- Environnement (performance énergétique et émission de gaz à effet serre des bâtiments, suivi des fluides frigorigènes, gestion de déchets) :
  - Objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment.
- Social (impact social positif, mobilité, services proposés et accessibilité, confort/bien-être des occupants) :
  - Contribuer à une revitalisation responsable des centres urbains.
- Gouvernance (résilience face au changement climatique, relations avec les parties prenantes, achats responsables) :
  - Objectif principal d'intégrer une vision vertueuse sur le long terme vis-à-vis des actifs et des parties prenantes.

De plus, le produit financier s'est fixé un objectif d'investissement durable, il réalisera au minimum 60 % d'investissements dans des commerces de proximité (objectif social).

Investir dans des commerces de proximité favorise la cohésion sociale et l'intégration sociale.

En effet, ce type de commerces favorise les commerçants et produits locaux, majoritairement indépendants. Ils sont situés dans des centres ville et à proximité des réseaux de transports en commun. Cela permet une dynamique sociale au sein des centres villes, avec une majorité de clients pouvant s'y rendre à pied ou via des mobilités douces, depuis leur domicile ou leur lieu de travail. Ils s'inscrivent dans le concept de ville du quart d'heure, en constituant une offre de service locale, répondant à des besoins vitaux comme se nourrir, travailler, ou encore se soigner.

### Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Sur l'exercice écoulé, la performance des indicateurs de durabilité a été la suivante :

Indicateurs	Année N	Source & méthodologie
Consommation énergétiques	303 kWh <sub>eff</sub> /m <sup>2</sup>	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. <i>Source de données</i> : 14 % de données réelles ; 86 % de données estimées Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Emission GES	13 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an	Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. <i>Source de données</i> : 14 % données réelles ; 86 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part de patrimoine bénéficiant d'un suivi des fuites des fluides frigorigènes	7,08 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'un suivi des fuites des fluides frigorigènes, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. <i>Source de données</i> : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part du patrimoine bénéficiant d'un dispositif de tri supérieur à 3 flux de déchets (hors ordures ménagères)	1,54 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'un dispositif de tri supérieur à 3 flux de déchets (hors ordures ménagères), divisée par la valeur totale des actifs du fonds. <i>Source de données</i> : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part du patrimoine situé en centre-ville	97,65 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) situés en centre-ville, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. <i>Source de données</i> : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part du patrimoine avec un impact social positif soit au travers de la nature contributrice de l'activité du preneur ou de l'intégration dans un dispositif d'aide aux personnes vulnérables	71,54 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) avec un impact social positif (précisé à gauche), divisée par la valeur totale des actifs du fonds. <i>Source de données</i> : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Pourcentage du patrimoine disposant de plus de 2 offres alternative à l'autosolisme thermique à proximité (transport en commun)	17,76 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant de plus de 2 offres alternatives à l'autosolisme thermique à proximité (500m), divisée par la valeur totale des actifs du fonds. <i>Source de données</i> : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Pourcentage du patrimoine disposant de plus de 2 offres de services différentes	98,34 %	Méthode de calcul : <i>Part des actifs (en valeur) disposant de plus de 2 offres de services différentes, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.</i> <i>Source de données</i> : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part du patrimoine où au moins un fournisseur a signé une charte fournisseur responsable	4,47 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. <i>Source de données</i> : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Pourcentage du patrimoine qui a fait l'objet de l'envoi d'un éco-guide à plus de 50 % des preneurs	89,10 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet de l'envoi d'un éco guide à plus de 50 % des preneurs, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. <i>Source de données</i> : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part du patrimoine couvert par un étude de résilience par Batadapt ou équivalent	100,00 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) couvert par une étude de résilience par Bat-ADAPT ou équivalent, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. <i>Source de données</i> : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.

### ...et par rapport aux périodes précédentes ?

Indicateurs	Exercice N	Exercice N-1	Variation
Consommation énergétiques	303 kWh <sub>eff</sub> /m <sup>2</sup>	N.D. <sup>(1)</sup>	-
Emission GES	13 eqkgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	N.D. <sup>(1)</sup>	-
Part de patrimoine bénéficiant d'un suivi des fuites des fluides frigorigènes	7,08 %	0,00 %	+7,08 %
Part du patrimoine bénéficiant d'un dispositif de tri supérieur à 3 flux de déchets (hors ordures ménagères)	1,54 %	2,78 %	-1,24 %
Part du patrimoine situé en centre-ville	97,65 %	97,15 %	+0,5 %
Part du patrimoine avec un impact social positif soit au travers de la nature contributrice de l'activité du preneur ou de l'intégration dans un dispositif d'aide aux personnes vulnérables	71,54 %	71,54 % <sup>(1)</sup>	0 %
Pourcentage du patrimoine disposant de plus de 2 offres alternative à l'autosolisme thermique à proximité (transport en commun)	17,76 %	17,76 %	0 %
Pourcentage du patrimoine disposant de plus de 2 offres de services différentes	98,34 %	98,23 %	-0,1 %
Part du patrimoine où au moins un fournisseur a signé une charte fournisseur responsable	4,47 %	0 %	+4,5 %
Pourcentage du patrimoine qui a fait l'objet de l'envoi d'un éco-guide à plus de 50 % des preneurs	89,10 %	4,60 %	+84,5 %
Part du patrimoine couvert par un étude de résilience par Batadapt ou équivalent	100,00 %	100,00 %	0 %

(1) Indicateur recalculé en 2022 à la suite de la fiabilisation des données.

## Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Les objectifs d'investissements durables du fonds ont été précisés ci-dessus.

Sur l'exercice N, l'atteinte des objectifs de durabilité poursuivis par le fonds est représentée par les indicateurs suivants :

Indicateurs	Année N	Objectif	Source & Méthodologie
Objectif d'investissement	84 %	60 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) désignés comme des commerces de proximité et qui respecte les principes DNSH divisée par la valeur totale des actifs du fonds.
Part des actifs (en surface) désignés comme des commerces de proximité			Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 50 % des actifs en valeur.

## Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

SOFIMMO met en place une démarche permettant de vérifier l'absence de préjudices causés par ses investissements durables. L'absence de préjudices doit concerner l'ensemble des objectifs environnementaux et sociaux cités dans la définition (17) de l'article 2 du Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement SFDR ».

Dans le processus d'investissement du fonds SOFIMMO, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire. Une grille de reporting est mise en place au niveau des équipes internes du fonds, celle-ci vise à évaluer la réalisation de l'objectif d'investissement durable, mais également à effectuer un suivi sur le respect des principales incidences négatives, via des indicateurs comme :

- Performance énergétique de l'actif
- Emissions de gaz à effet de serre
- Typologie de commerce et proximité aux transports en commun

Une fois les actifs inclus dans le fonds SOFIMMO, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important sur l'une des trois thématiques citées ci-dessus, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

Une grille de reporting est mise en place au niveau des équipes internes du fonds, celle-ci vise à évaluer le respect des caractéristiques environnementales et sociales de l'actif, mais également à effectuer un suivi sur le respect des principales incidences négatives.

Sur l'exercice 2022, 50 % des actifs (en valeur) ont fait l'objet de l'analyse en phase d'exploitation. A partir du 1er janvier 2023, 100 % des actifs feront l'objet d'une analyse du respect des principales incidences négatives en phase d'acquisition.

### Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

L'analyse des principales incidences négatives est effectuée grâce à un reporting dédié, réalisé à l'échelle de chaque actif immobilier détenu par le fonds. Entre autres, la collecte de données porte sur la destination de l'actif, sa performance énergétique intrinsèque, ses consommations énergétiques réelles sur l'exercice précédents, et ses émissions de gaz à effet de serre associées. Cette collecte est réalisée en partenariat avec les équipes de gestion.

Ces données sont ensuite consolidées dans un outil de reporting qui permet de synthétiser les indicateurs à l'échelle du fonds immobilier. Les résultats de cette analyse sont présentés dans le tableau ci-dessous :

**Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :**

En complément des deux indicateurs obligatoires, le fonds SOFIMMO a identifié deux indicateurs supplémentaires sur lesquels reporter :

- Consommation énergétique
- Empreinte carbone

Incidence négative sur la durabilité		Unité	Exercice N	Source & Méthodologie
Energies fossiles	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs (en valeur) du fonds Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 50 % des actifs en valeur.
	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	100 %	Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020, (en valeur) sur la totalité des actifs (en valeur). Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 50 % des actifs en valeur.
<b>Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité</b>				
Emissions de gaz à effet de serre				Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 14 % données réelles ; 84 % données estimées
	18. Emissions de GES	Emissions moyennes de GES (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an), Scope 1, 2 et 3	13 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Consommation d'énergie	19. Intensité énergétique	kWh <sub>eff</sub> /m <sup>2</sup>	303 kWh <sub>eff</sub> /m <sup>2</sup>	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 14 % données réelles ; 84 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs en valeur.

Les données de l'année 2022 serviront de base pour mesurer l'évolution et la variation de la performance des indicateurs de durabilité.

L'évolution des indicateurs sera donc communiquée à partir du rapport 2023 (publié en 2024).

**Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?**

Non concerné.

### Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

L'analyse des principales incidences négatives est réalisée dans le cadre d'un investissement durable du fonds SOFIMMO. De plus, un actif immobilier durable a une contribution positive significative en termes d'environnement ou d'impact social et ne nuit pas aux autres objectifs environnementaux :

- Pas d'investissement dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage ou le transport ou la manufacture de produits fossiles (en lien avec la politique d'exclusion groupe)
- Pas de DPE G ou F sans plan d'action associé.

La méthodologie d'identification des principales incidences négatives, ainsi que les résultats de leur hiérarchisation sont présentées dans le tableau ci-dessus.

Les indicateurs reportés sur l'exercice « N » apparaissent dans ce même tableau.

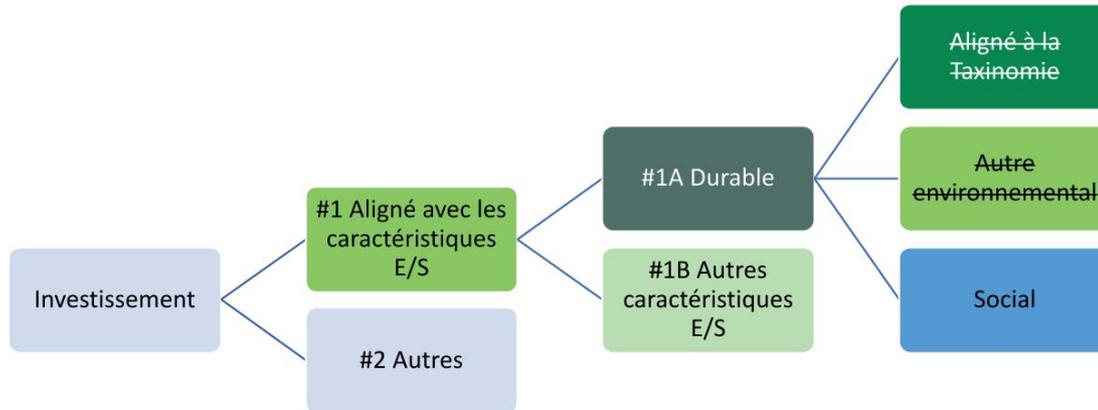
### Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Description qualitative des investissements (typologie des actifs immobiliers par exemple)

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
avenue de l'Impératrice - Biarritz (64)	CCV	2,3 %	France

## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

### Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le produit financier et représente 100 % des actifs du fonds

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables et représente 0 % des actifs du fonds.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- 40 % des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
- 60 % des actifs sont en catégorie « #1A Durable ». Parmi eux :
  - 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne ;
  - 0 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
  - 100 % ont un objectif social.

### Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements réalisés au cours de l'exercice N ont été dans les secteurs suivants :

- 100 % en commerce.

### Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

L'alignement avec la Taxinomie Européenne se décline selon les 3 indicateurs financiers :

- % d'investissements aligné avec la Taxinomie en termes de Chiffre d'Affaires ;
- % d'investissements aligné avec la Taxinomie en termes de CAPEX
- % d'investissements aligné avec la Taxinomie en termes

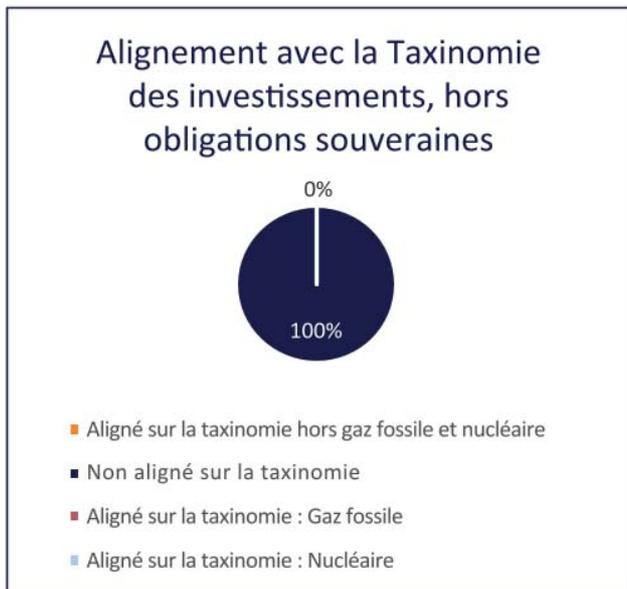
Ces indicateurs doivent également être publiés en incluant les fonds souverains, et en les excluant. En effet, il n'est pas encore possible de mesurer l'alignement avec des critères taxinomiques pour les fonds souverains, ce qui pourrait donner une mauvaise représentation de l'alignement du produit financier avec la Taxinomie.

La description des critères taxinomiques pour les activités principales dans le secteur de l'immobilier (7.1 Construction, 7.2 Rénovation et 7.7 Acquisition et Propriété) a été précisée dans le paragraphe 2.1 Calcul des indicateurs taxinomiques à l'échelle de chaque fonds, Cadre juridique.

Le calcul des trois indicateurs taxinomiques est réalisé via l'outil de reporting développé et utilisé en interne par les équipes.

Le fonds SOFIMMO vise à investir à minima sur une année 0 % de son portefeuille dans des activités alignées avec la Taxinomie Européenne en termes de Chiffre d'Affaires.





Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le fonds SOFIMMO n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif environnemental.

Par nature, le fonds dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie Européenne. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG forte et souhaite démontrer par la classification du fonds SOFIMMO sa contribution substantielle à ces enjeux.

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Toute activité économique éligible à la Taxinomie Européenne peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon 2 autres catégories :

- **Activités transitoires** : il s'agit des activités éligibles, selon l'objectif atténuation du changement climatique, sans alternative bas carbone sur les plans technologiques et économiques mais qui peuvent contribuer à la transition bas carbone.
- **Activités habilitantes** : il s'agit des activités éligibles qui permettent à d'autres activités de s'aligner selon au moins un des objectifs environnementaux.

La part des investissements réalisés sur l'exercice écoulé du fonds SOFIMMO dans les activités de transition et dans les activités habilitantes a été de :

	Activités transitoires	Activités habilitantes
% d'investissements en termes de Chiffre d'Affaires	0 %	0 %
% d'investissements en termes d'OPEX	0 %	0 %
% d'investissements en termes de CAPEX	0 %	0 %

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Pour rappel, l'objectif d'investissement durable sur le plan social était d'avoir 60 % d'investissements du fonds dans des commerces de proximité.

Investir dans des commerces de proximité favorise la cohésion sociale et l'intégration sociale.

Ce type de commerces favorise les commerçants et produits locaux, majoritairement indépendants. Ils sont situés dans des centres ville et à proximité des réseaux de transports en commun. Cela permet une dynamique sociale au sein des centres villes, avec une majorité de clients pouvant s'y rendre à pied ou via des mobilités douces, depuis leur domicile ou leur lieu de travail. Ils s'inscrivent dans le concept de ville du quart d'heure, en constituant une offre de service locale, répondant à des besoins vitaux comme se nourrir, travailler, ou encore se soigner.

La part minimale d'investissements durables avec un objectif social sur l'exercice 2022 est de : 60 %

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Aucun investissement n'a été réalisé sans prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux. Ainsi, aucun investissement n'est intégré dans la rubrique « #2 Autres » (0 %).

## Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Dans le processus d'investissement du fonds SOFIMMO, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire.

Plus généralement, dans le cadre du label ISR, une grille d'évaluation ESG a été élaborée par les équipes de SOFIDY. Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs ISR du fonds et pour s'aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

Avant tout nouvel investissement pour le fonds, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l'actif concerné, notamment à la suite d'un audit technique en phase de due diligence.

Dans le cas où l'actif a une note en dessous de la note-seuil, l'équipe Acquisitions, en lien avec l'équipe Gestion, doit proposer un plan d'amélioration de la note ESG (pour atteindre la note-seuil ou pour une progression de 20 points). Celui-ci doit être mis en œuvre dans un délai de trois ans, et le budget associé à ce plan d'amélioration, chiffré dans les grandes masses avec l'auditeur technique, doit être intégré au Business Plan.

Dans le cas où (i) le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant (pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points) ou (ii) le plan d'action nécessaire pour atteindre la note-seuil ou pour une progression de 20 points ne serait pas financièrement acceptable, le Comité d'investissement ne pourra pas accepter l'acquisition pour le fonds labellisé ISR.

Un suivi sera effectué annuellement sur l'évaluation ESG des actifs dont la note est en dessous de la note-seuil et pour ceux dont la note est au-dessus de la note-seuil, et sur la mise en œuvre des plans d'amélioration associés. Ensuite, une réunion de suivi sera réalisée semestriellement avec la Direction Générale et le Service Gestion, notamment pour suivre plus spécifiquement les actifs faisant l'objet d'un plan d'amélioration.

Le fonds SOFIMMO s'engage également à exclure à hauteur de 100 % de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le Règlement 2020/852, dit « *Taxinomie Européenne* ».

## Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Pas d'indice de référence désigné.

## En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

## Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable.

## Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

## Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.









**Sofidy**   
ÉPARGNER - INVESTIR

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

SOFIDY 04-2023 | DOCUMENT RÉALISÉ PAR SOFIDY | PHOTOS SYLVAIN BARDIN, PHILIPPE CABARET