



ZOOM SUR LA SCI SOGEVIMMO

Créée en 1983, SOGEVIMMO est une Société Civile Immobilière (SCI) à capital variable gérée par la société SOGECAP.

Elle est accessible uniquement en unités de compte⁽¹⁾ au sein d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation. Les unités de compte présentent un risque de perte en capital.

OBJECTIF DE GESTION

L'objectif de la SCI constituant le support est de gérer un portefeuille à vocation immobilière, composé très majoritairement d'immobilier de bureaux.

Par ailleurs, entrent dans la composition du support des valeurs mobilières et immobilières telles que des parts de sociétés civiles immobilières, des parts de groupements forestiers, de vignobles et de tous biens immobiliers ou fonciers (industriel, commercial, d'habitation...).

PERFORMANCES HISTORIQUES CONTRATS*

2021	1,60%
2020	3,13%
2019	4,30%

Performance nette de frais de gestion et brute de prélèvements sociaux et fiscaux et participation aux résultats incluse. **Les performances passées ne préjugent pas du rendement futur et ne sont pas constantes dans le temps.**

*Contrat UNEP Multiselection Plus.

COMMENTAIRE SUR LA GESTION AU 31/12/2021

La SCI Sogevimmo dispose au 31 décembre 2021 d'un actif réévalué de 914,7 M€ (hors actif circulant), décomposé en immobilier détenu en direct pour 39,9%, en immobilier indirect pour 41,5%, et en liquidités pour 18,6%. Sogevimmo est toujours majoritairement investie en bureaux (61,8%), localisés en Ile-de-France (73,1%). La SCI dispose toutefois d'un actif diversifié.

Au cours du **1^{er} trimestre**, la SCI Sogevimmo a réalisé les opérations suivantes :

- Janvier 2021 : décaissement complémentaire de 37 K€ au titre de la participation dans BG1 SA (Immeuble Crystal Park à Luxembourg) ;
- Mars 2021 : Liquidation du FPI SG Pierre Entreprise à hauteur de 0,3 M€.

La SCI Sogevimmo n'a pas réalisé de nouveaux investissements au cours du 2^{ème} trimestre, ni de décaissements au titre d'actifs en portefeuille.

Au cours du **3^{ème} trimestre**, la SCI Sogevimmo a réalisé l'opération suivante :

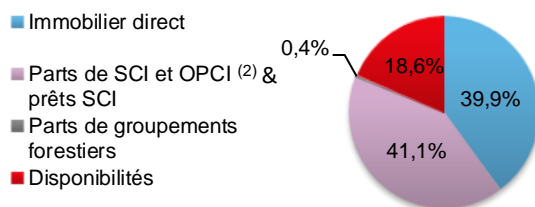
- Septembre 2021 : 22,0 M€ d'investissements complémentaires dans l'OPPCI PWH (portefeuille de logements situés en région et loués à EDF), déjà en portefeuille ; 1,5 M€ de décaissements complémentaires au titre de l'opération Kosmo (Immeuble situé à Neuilly-sur-Seine loué à la société Parfums Christian Dior), déjà en portefeuille.

Au cours du **4^{ème} trimestre**, la SCI Sogevimmo a réalisé les opérations suivantes :

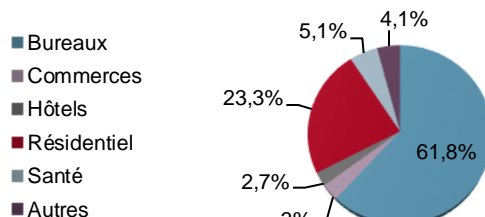
- Octobre 2021 : 51 K€ de décaissements complémentaires au titre de l'opération Kosmo, déjà en portefeuille ;
- Novembre 2021 : 1^{er} décaissement de 91K€ dans le fonds TwentyTwo Real Estate III (engagement de 20 M€). Il s'agit d'un fonds d'investissement immobilier opportuniste visant à acheter de la logistique, du résidentiel, bureau et hôtellerie en Europe ; 1^{er} décaissement pour la totalité de l'engagement de 25,0 M€ dans le fonds Blackstone Property Partners Europe. Il s'agit d'un fonds d'investissement immobilier ouvert core+ détenant de la logistique (60%), du résidentiel, du bureau et du commerce en Europe.

S'agissant du patrimoine détenu en direct et à plus de 90%, le taux d'occupation physique est de 81,7% au 31 décembre 2021, en baisse par rapport au 30 septembre 2021 (82,2%), et en hausse par rapport au 31 décembre 2020 (80,8%). Concernant la valorisation des actifs à périmètre constant, ces derniers ont enregistré une baisse de valeur de -0,38% par rapport au 30 septembre 2021 (décomposée en -1,48% pour le patrimoine détenu en direct et +0,76% pour les participations), et de +0,25% depuis le début de l'année 2021.

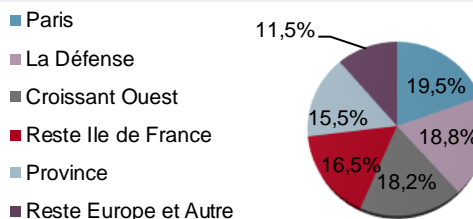
Composition de l'actif de la SCI SOGEVIMMO



Répartition du patrimoine immobilier direct par typologie d'actifs



Répartition du patrimoine immobilier direct par localisation géographique



⁽¹⁾ L'assureur ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte mais pas sur leur valeur. La valeur des unités de compte qui reflète la valeur d'actifs sous jacents n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations à la hausse comme à la baisse dépendant de l'évolution des marchés financiers. Le fonctionnement des unités de compte est décrit dans la Note/Notice d'information du contrat.

⁽²⁾ Société Civile Immobilière (SCI) - Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI)

CHIFFRES CLÉS DE LA SCI SOGEVIMMO au 31/12/2021

Actif Net Réévalué	912 715 950 €
Valeur Liquidative (VL) par part ⁽³⁾	418,83 €
Nombre de parts	2 179 210

RAPPEL DES CARACTERISTIQUES DE LA SCI SOGEVIMMO

Forme juridique	Société Civile Immobilière à capital variable
Date de création	1983
Gérant	SOGECAP
Prix de souscription des parts de la SCI	Valeur liquidative (VL) ⁽³⁾
Périodicité de la VL	Mensuelle
Revenus	Distribution annuelle
Frais de gestion⁽⁵⁾	4% sur les loyers HT + 100 000€ de forfait de suivi corporate
Limites d'investissement	Vous référer à l'annexe du support
Durée de placement conseillée	8 ans minimum

Le niveau de risque de cette SCI reflète principalement le risque du marché de l'immobilier de bureau sur lequel elle est majoritairement investie.



Profil de risque et de rendement

Facteurs de risque

Risque en revenu et en capital.
 Risque de liquidité.
 Risque de marché.
 Risque lié à l'endettement.

EXEMPLE D'IMMEUBLE DETENU PAR LA SCI SOGEVIMMO
 15 rue Drouot, 75009 Paris



DIRECTION IMMOBILIERE DE SOGECAP

La Direction Immobilière de SOGECAP est l'équipe dédiée à l'immobilier de placement de l'assureur du Groupe Société Générale SOGECAP. Elle réalise des investissements immobiliers essentiellement en direct ou en club deals⁽⁴⁾ pour le compte du fonds euros de SOGECAP et de SCI supports d'Unités de Compte.

Fort de plus de 40 ans d'expérience dans la gestion d'actifs immobiliers, SOGECAP a renforcé sa présence sur les marchés immobiliers français et internationaux au cours des dernières années. La valeur du patrimoine immobilier a ainsi plus que triplé depuis fin 2012 pour atteindre près de 8 milliards d'euros fin 2019.

La Direction Immobilière de SOGECAP a pour ambition d'apporter à l'ensemble de ses clients une vision globale de l'investissement immobilier, des accès sélectionnés et privilégiés à des zones géographiques, des secteurs, des thématiques d'investissement et des styles de gestion diversifiés.

METHODE DE VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

OPCI	Valeur liquidative
SCI	Valeur liquidative
Immobilier direct	Valeur d'expertise hors droits ⁽⁶⁾
Groupements forestiers	Valeur liquidative

⁽³⁾ C'est le prix de la part. Cette valeur est obtenue en divisant la valeur globale de l'actif net par le nombre de parts.

⁽⁴⁾ Un club deal immobilier réunit plusieurs investisseurs souhaitant acquérir un ou plusieurs actifs immobiliers au sein d'un véhicule commun.

⁽⁵⁾ Hors frais liés au contrat et honoraires de property management.

⁽⁶⁾ Hors frais et droits de mutation.