



Conformément aux dispositions de l'article L. 621-14-1 du code monétaire et financier, cet accord a été validé par le Collège de l'AMF puis homologué par la Commission des sanctions

ACCORD DE COMPOSITION ADMINISTRATIVE CONCLU AVEC LA SOCIETE FINANCIERE DE DEVELOPPEMENT DE L'AGGLOMERATION D'EVRY (SOFIDY) LE 27 MARS 2024

Vu les articles L. 621-14-1 et R. 621-37-2 à R. 621-37-5 du code monétaire et financier (ci-après « CMF »),

Conclu entre :

Madame Astrid Milsan, en qualité de Secrétaire générale par intérim de l'Autorité des marchés financiers (ci-après « AMF »), dont le siège est situé 17, Place de la Bourse, 75002 Paris.

Et :

Société financière de développement de l'agglomération d'Evry, société par actions simplifiée au capital de 565 328 euros, immatriculée au RCS d'Evry sous le numéro 338 826 332, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-07000042, dont le siège est situé 303, square des Champs Elysées, 91026 Evry-Courcouronnes, représentée par Monsieur Guillaume Arnaud, président.

1. IL A PREALABLEMENT ETE RAPPELE CE QUI SUIT

1.1. La personne partie à l'accord

La Société financière de développement de l'agglomération d'Evry (ci-après « Sofidy » ou « la société ») est une société de gestion de portefeuille agréée le 10 juillet 2007 par l'AMF. En juillet 2014, Sofidy a obtenu une extension d'agrément au titre de l'application intégrale de la directive 2011/61/UE (ci-après « directive AIFM ») sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (FIA). Elle dispose en outre de l'agrément relatif au conseil en investissement et à la gestion d'organismes de placement collectif de valeurs mobilières (OPCVM). Outre les actifs immobiliers, sa grille d'agrément l'autorise à investir dans des instruments négociés sur un marché réglementé, des OPCVM et des FIA européens et des contrats financiers simples.

Au 31 décembre 2021, Sofidy gérait six sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), deux organismes de placement collectif immobilier (OPCI), deux organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI), deux OPCVM et trois autres FIA pour un encours total de 6,4 milliards d'euros.

En application du règlement (UE) n° 2016/679 du 27 avril 2016 et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, le droit d'accès et le cas échéant, de rectification, d'effacement, d'opposition ou de limitation du traitement des données personnelles des personnes physiques les concernant, peut être exercé par courrier à l'adresse suivante : AMF - Délégué à la protection des données - 17 place de la Bourse, 75002 Paris ; et via le formulaire « données personnelles » accessible sur le site internet de l'AMF. Vous pouvez également introduire une réclamation au sujet du traitement de vos données auprès de la CNIL.

1.2. La procédure

En application de l'article L. 621-9 du CMF, le Secrétaire général de l'AMF a décidé, le 12 octobre 2022, de procéder à un contrôle du respect par Sofidy de ses obligations professionnelles, entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2022.

Au regard du rapport établi par la Direction des enquêtes et des contrôles de l'AMF le 12 avril 2023 et connaissance prise des observations et des pièces présentées par Sofidy en réponse à ce rapport, la commission spécialisée du Collège de l'AMF a décidé de notifier des griefs à celle-ci portant sur le dispositif d'évaluation des immeubles détenus par les SCPI, OPCI et OPPCI gérés (grief n°1) et le dispositif de commercialisation (grief n°2), tout en lui proposant l'entrée en voie de composition administrative.

La notification de griefs avec proposition de composition administrative a été adressée à Sofidy le 27 octobre 2023 et reçue le 30 octobre 2023 par la société. Par courrier avec accusé de réception daté du 22 novembre 2023, reçu par l'AMF le 27 novembre 2023, Sofidy a informé l'AMF qu'elle acceptait le principe de l'entrée en voie de composition administrative.

1.3 Les griefs notifiés relatifs au respect des obligations de Sofidy en matière de dispositif d'évaluation des actifs immobiliers des fonds gérés

En premier lieu, le Collège de l'AMF a notifié des griefs relatifs aux incohérences, lacunes et défaillances de la procédure d'évaluation des actifs immobiliers de la société :

- Sofidy n'a pas clairement identifié l'entité en charge de la fonction d'évaluateur indépendant dans son corps procédural entre le 3 octobre 2019 et le 21 décembre 2020, ce qui aurait pu méconnaître l'article 67 (1) du règlement délégué (UE) n°231/2013 ;
- Sofidy n'a pas mis en place de procédure dédiée, appropriée et opérationnelle détaillant les méthodes d'évaluation des actifs immobiliers entre le 1er janvier 2018 et le 20 décembre 2020, puis n'aurait pas disposé d'une procédure permettant d'établir de manière suffisamment complète et opérationnelle les méthodes d'évaluation des actifs immobiliers entre le 21 décembre 2020 et le 31 décembre 2022 (en l'absence d'informations sur le processus de sélection de la méthode d'évaluation et sur les données, modèles et critères de sélection des sources de prix et des données de marchés), ce qui aurait pu méconnaître les articles 61 (1) et 67 (1) du règlement délégué (UE) n° 231/2013 et de l'article L. 214-24-14 du CMF durant les périodes mentionnées ;
- Sofidy n'a pas établi de comptes rendus des réunions de lancement et de restitution des campagnes d'expertise et a manqué de tracer de manière systématique les informations et documents adressés aux experts externes, en contradiction avec sa procédure ce qui aurait pu méconnaître l'article 67 (1) du règlement délégué (UE) n° 231/2013, entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2022.

En deuxième lieu, le Collège de l'AMF a notifié un grief relatif à l'absence de garantie d'indépendance du comité de valorisation de Sofidy. La mission de contrôle a constaté que la société ne garantirait pas l'indépendance de son comité de valorisation dans sa tâche d'évaluateur indépendant au sens de la directive AIFM, ce qui aurait pu méconnaître l'article 67 (4) du règlement délégué (UE) n°231/2013, entre le 3 octobre 2019 et le 31 décembre 2022. En effet, la procédure de Sofidy prévoit que son président du directoire et son directeur général délégué, membres avec voix délibératives de son comité de valorisation, participent également à son comité d'investissement, ce qui est de nature à compromettre l'indépendance du comité de valorisation.

En troisième lieu, le Collège de l'AMF a notifié un grief relatif au défaut de contrôle de second niveau et de contrôle périodique sur le thème de l'évaluation des actifs immobiliers, ce qui aurait pu méconnaître les articles

57 (l)(c) et (6), 61 (2) et 62 (1) du règlement délégué (UE) n°231/2013, entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2022.

1.4. Les griefs notifiés relatifs à la commercialisation des fonds

En premier lieu, le Collège de l'AMF a notifié un grief relatif à l'absence de procédure dédiée, appropriée et opérationnelle relative à la création, à la validation et au contrôle des documents commerciaux avant le 16 juin 2020, ce qui aurait pu méconnaître l'article 61 (1) du règlement délégué (UE) n°231/2013.

En deuxième lieu, le Collège de l'AMF a notifié un grief portant sur la communication d'informations peu claires, inexactes ou trompeuses au sens de la réglementation. La mission de contrôle a constaté que Sofidy (i) a omis d'indiquer les facteurs de risques associés aux performances dans les rapports annuels des SCPI, OPCI et OPPCI, les bulletins trimestriels d'information des SCPI et 69 courriers électroniques adressés aux distributeurs, (ii) a indiqué les facteurs de risques en petits caractères alors que les performances des fonds étaient mises en avant dans 21 courriers électroniques adressés à ses distributeurs et (iii) a présenté de manière centrale le taux de distribution annuel des fonds sur son site internet, sans mention préalable et évidente du taux de rendement interne (« TRI ») et en indiquant dans une police de caractère inférieure la mention des risques, la durée de placement minimale recommandée et l'avertissement sur les performances passées. Ce faisant, Sofidy n'aurait pas diffusé une information répondant à la définition d'information claire, exacte et non trompeuse, ce qui aurait pu méconnaître l'article 44 du règlement délégué n°2017/565, pris en ses dispositions (1), (2b), (2c), (2e), (4a), (4b) et (4d), de l'article L. 533-22-2-1 du CMF et de l'article 421-5 du règlement général de l'AMF, entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2022.

En troisième lieu, le Collège de l'AMF a notifié un grief relatif au défaut de contrôle interne sur la documentation commerciale de la société. La mission de contrôle a en effet constaté que Sofidy n'a pas mis en œuvre des contrôles appropriés et formalisés de premier niveau, second niveau et périodique sur sa documentation commerciale, ce qui aurait pu méconnaître les articles 57 (le), 61 (1) et (2) et 62 (1) du règlement délégué (UE) n° 231/2013, entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2022.

2. LES OBSERVATIONS DE SOFIDY

Sofidy a accepté de conclure le présent accord de composition administrative dans la mesure où celui-ci ne constitue ni une sanction ni une reconnaissance de culpabilité de sa part.

Afin de pouvoir apprécier à leur juste mesure les griefs qui sont exposés dans le cadre du présent accord, il apparaît utile et nécessaire pour Sofidy de rappeler les éléments de contexte suivants.

En premier lieu, Sofidy s'est toujours efforcée de faire évoluer son dispositif de contrôle interne et de conformité de façon continue au regard de ses obligations réglementaires. De nombreuses mesures d'amélioration ont ainsi été mises en œuvre avant même le début de la mission de contrôle, de sorte qu'une partie des griefs, qui sont exposés dans le présent accord, portaient sur des procédures en vigueur jusqu'en 2020 et étaient donc déjà corrigés avant l'ouverture de la mission de contrôle. D'autres actions de remédiation ont été menées pendant le contrôle ainsi qu'à la suite de ce dernier.

En deuxième lieu, s'agissant de l'évaluation des immeubles, Sofidy souhaite insister sur le fait que les griefs portent uniquement sur des insuffisances organisationnelles ou processuelles de son dispositif mais qu'il ne lui a été en aucun cas reproché dans le cadre du contrôle d'avoir commis une erreur de valorisation, ni d'avoir pu causer un quelconque préjudice aux porteurs.

Il existe, selon Sofidy, des difficultés en pratique en ce qui concerne l'articulation des rôles entre les évaluateurs immobiliers désignés au niveau des fonds immobiliers, qui ont refusé d'endosser la responsabilité d'expert externe en évaluation au sens de la directive AIFM, et l'expert interne en évaluation, qui a dû être désigné au sein des sociétés de gestion immobilières pour répondre aux exigences de la directive AIFM.

En troisième lieu, le grief portant sur la communication des informations ne porte que sur certains documents et ne concerne pas le très grand nombre de documents commerciaux et publications sur les réseaux sociaux qui ont été analysés par la mission de contrôle sans soulever ni observations ni critiques de sa part. Sont visés ici (i) les documents d'information périodiques (rapports annuels et bulletin trimestriels), (ii) des courriers électroniques échangés avec les distributeurs, et (iii) une mention sur le site internet de la société de gestion.

Il convient à ce titre de souligner que :

- le contenu des documents d'information périodiques est encadré par les articles 422-227 et 422-228 du règlement général de l'AMF et l'instruction AMF 2019-04, s'agissant des SCPI, et par l'article R.214-123 du CMF et l'instruction AMF 2011-23, s'agissant des OPCI et OPPCI et a vocation à décrire les événements importants de la période concernée. Les risques liés à l'investissement étaient en revanche bien décrits de manière exhaustive dans la documentation réglementaire (note d'information ou prospectus et document d'informations clés) et commerciale des fonds, destinés à informer les investisseurs des caractéristiques des fonds.
- les courriels adressés aux distributeurs n'étaient pas destinés aux investisseurs finaux. Les distributeurs sont des professionnels de l'investissement ayant connaissance des risques liés aux fonds et de la portée des performances passées.
- l'absence de mention du TRI sur le site internet aux côtés du taux de distribution annuel procède d'une omission qui a été rectifiée depuis le 1^{er} juin 2023.

3. LA SECRETAIRE GENERALE PAR INTERIM DE L'AMF ET SOFIDY, A L'ISSUE DE LEURS DISCUSSIONS, SONT CONVENUS DE CE QUI SUIT

Conformément à la loi, cet accord ne prendra effet que s'il est validé par le Collège de l'AMF, puis homologué par la Commission des sanctions de l'AMF.

Si tel est le cas, la Commission des sanctions ne pourra pas être saisie des griefs notifiés à Sofidy, sauf en cas de non-respect par cette dernière des engagements prévus dans le présent accord. Dans cette hypothèse, la notification de griefs serait alors transmise à la Commission des sanctions qui ferait application de l'article L. 621-15 du CMF.

ARTICLE 1 : ENGAGEMENTS DE SOFIDY

Paiement au Trésor Public

Dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'homologation du présent accord par la Commission des sanctions de l'AMF, Sofidy s'engage à payer au Trésor Public la somme de 300 000 (trois cent mille) euros.

Engagements de remédiation

- Sofidy s'engage à renforcer et à contrôler son dispositif d'évaluation des actifs immobiliers des fonds, en prenant notamment les mesures suivantes :
 - mentionner dans tous les documents nécessaires, de manière claire et transparente, l'identité de l'évaluateur indépendant ;
 - détailler dans tous les documents nécessaires les principes et méthodes de valorisation des actifs

immobiliers, en précisant notamment le processus de sélection de chaque méthode d'évaluation, les données, modèles et critères de sélection des sources de prix et des données de marchés ;

- mettre en œuvre un processus complet et opérationnel de traçabilité du dispositif d'évaluation des actifs immobiliers, en veillant notamment à établir des comptes rendus des réunions de lancement et de restitution des campagnes d'expertise et à tracer les envois des documents et informations adressés aux experts externes pour les besoins de leurs évaluations ;
 - si le comité de valorisation assure le rôle d'évaluateur indépendant, garantir l'indépendance de celui-ci en s'assurant notamment que ses membres ayant une voix délibérative ne participent pas au comité d'investissement de la société ou à tout autre comité en charge des investissements immobiliers ;
 - mettre en œuvre des contrôles de second niveau et des contrôles périodiques portant sur l'évaluation des actifs immobiliers.
- Sofidy s'engage à renforcer la procédure de commercialisation des fonds visant à encadrer l'information délivrée aux clients, quel qu'en soit le support, et à veiller à ce que tout document ou support fourni aux clients, en ce compris les rapports annuels des SCPI, OPCI et OPPCI, les bulletins trimestriels d'informations, les courriels électroniques adressés par la société aux distributeurs et le site internet de la société, ait un caractère clair, exact et non trompeur concernant notamment les facteurs de risques associés et le TRI.

Sofidy s'engage également à mettre en œuvre un processus interne formalisé et traçable de contrôle sur sa documentation commerciale.

- Sofidy s'engage à justifier par écrit auprès de l'AMF, dans un délai de 6 mois à compter de l'homologation du présent accord, les éléments utiles à la vérification précise de la mise en œuvre des engagements de remédiation souscrits.

ARTICLE 2 : PUBLICATION DU PRESENT ACCORD

Lorsque le présent accord sera homologué, l'AMF le rendra public par une mise en ligne sur son site internet.

Fait à Paris, en deux (2) exemplaires, le 27 mars 2024

La Secrétaire générale par intérim de l'AMF,

Astrid Milsan

La Société financière de développement de l'agglomération d'Evry, prise en la personne de son président,

Guillaume Arnaud