



Informations clés pour l'investisseur

SPPICAV SOLIVING - ACTIONS P

Code Isin : FR0014006060

Société de Placement à Prépondérance Immobilière (SPPICAV) soumise au droit Français.

Société de gestion de portefeuille : SOFIDY SAS (groupe TIKEHAU CAPITAL).

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de cet OPCI. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce support et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

1. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

L'objectif de gestion de la SPPICAV est de constituer un patrimoine majoritairement investi en Actifs Immobiliers résidentiels complété par des Actifs Financiers et visant à proposer à l'investisseur une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une valorisation potentielle de ses Actions sur un horizon d'investissement et de détention de long terme, en cherchant à optimiser les niveaux de rendement et de risque. La SPPICAV adopte une démarche d'Investissement socialement responsable (ISR) dans les phases d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers et financiers. La SPPICAV dispose du label ISR.

La SPPICAV investit dans tous types d'Actifs Immobiliers résidentiels, et/ou dans tous types d'immeubles transformables en immobilier résidentiel, en France et/ou dans et autour des grandes métropoles de la zone Euro, ainsi que dans des villes secondaires et des villes littorales, balnéaires ou bénéficiant d'une forte fréquentation touristique de la même zone, lorsqu'elles seront jugées pertinentes selon l'analyse de la Société de Gestion. Elle pourra également investir jusqu'à 20 % de son actif dans des commerces et bureaux, notamment dans le cas d'achats en bloc d'immeubles mixtes à dominante résidentielle ou de tous types d'immeubles transformables en immobilier résidentiel.

La stratégie d'investissement de la poche immobilière est complétée par une démarche d'immobilier durable, réalisée en employant de façon systématique des critères ESG d'une part dans la stratégie d'investissement et d'autre part dans la stratégie de gestion des actifs immobiliers, selon les méthodes dites « Best-In-Progress ». Cette approche « Best-In-Progress » est fondée sur 16 thématiques et 42 critères ESG (20 critères environnementaux, tels que notamment les performances énergétiques et carbone, 16 critères sociaux tels que notamment le confort & bien être et la proximité des transports en commun, et 6 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des parties prenantes).

Chacun des actifs immobiliers de la SPPICAV est noté à partir d'une grille d'évaluation dédiée intégrant les critères ESG. Les actifs situés sous la note-seuil définie par la SPPICAV devront faire l'objet d'un plan d'action, afin d'améliorer leur note ESG initiale.

Conformément au référentiel du label ISR, pour ce qui est de la poche immobilière de la SPPICAV, le champ d'étude peut ne concerner que 90 % des actifs immobiliers. Cette exception de 10 % concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage et les actifs récemment acquis.

Limites méthodologiques sur la poche immobilière :

- La grille d'analyse ESG interne a été développée avec l'aide d'un prestataire externe ;
- L'évaluation des actifs selon les critères ESG est réalisée à partir des informations fournies en interne par les Property Managers et en externe via des prestataires externes.

La poche financière est gérée sur la base d'une stratégie d'investissement responsable dans une optique de création de performance financière durable sur le long terme, selon la méthode dite « Best-In-Class ». Le filtre ESG « Best-In-Class » permet d'exclure les entreprises les moins bien notées en matière de critères ESG. Les entreprises sont catégorisées par sous-secteur et au sein de

chacun des sous-secteurs, les 20 % des valeurs les moins vertueuses (c'est-à-dire les moins bien notées) sont exclues.

Limites méthodologiques sur la poche financière :

- Le recours à une agence de notation extra-financière externe (Sustainalytics) et le développement de la grille d'analyse ESG interne avec l'aide d'un prestataire externe (INDEFI) peut conduire à un manque de transparence et d'exhaustivité sur les indicateurs retenus pour l'évaluation ESG des émetteurs, des délais dans la mise à jour des informations que l'équipe de gestion ne contrôle pas, et des difficultés pour contrôler la pertinence et la qualité des notations ;

- L'investissement dans des valeurs non couvertes par l'analyse de l'agence de notation extra-financière externe (au maximum 10 % de la poche financière, en termes d'actif net et de nombre de lignes) ;

L'allocation de l'actif de la SPPICAV respecte les ratios cibles et réglementaires suivants :

- Immobilier direct et indirect non coté : minimum 51 % de l'actif de la SPPICAV avec une cible à 65 % ;
- Immobilier direct et indirect non coté et actions de foncières cotées : minimum de 60 % de l'actif de la SPPICAV ;
- Actifs Financiers : maximum de 44 % de l'actif de la SPPICAV ;
- Liquidités : minimum de 5 % de l'actif de la SPPICAV.

Étant précisé qu'en cas de crise de liquidité ou de retournement du marché immobilier la poche immobilière pourrait mécaniquement atteindre 95 % de l'actif de la SPPICAV.

Jusqu'à 3 ans après la date d'agrément de la SPPICAV, la composition de l'actif pourra différer significativement des ratios présentés ci-dessus, notamment compte tenu des délais nécessaires à la réalisation d'une acquisition immobilière.

La SPPICAV peut avoir recours à l'endettement direct et indirect, bancaire et non bancaire et opérations de crédit-bail, dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers. En outre, des emprunts d'espèces limités à 10 % de la valeur des actifs financiers peuvent être effectués.

La SPPICAV sera soumise au risque de change, via ses actifs financiers, pour au maximum 10 % de son actif.

La valeur liquidative est bimensuelle. Les demandes de souscriptions et de rachats sont pré-centralisées chez la société de gestion avant 12 heures le jour ouvré précédant le jour de la date d'établissement de la valeur liquidative. Elles sont traitées selon les modalités prévues dans le prospectus de la SPPICAV. Le délai maximum de règlement des rachats est de 2 mois.

Compte tenu de l'univers d'investissement de la SPPICAV, essentiellement en immobilier, et des frais inhérents à ce type d'actifs, ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant 8 ans (durée de placement recommandée).

La devise de référence est l'euro.

2. PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT

INDICATEUR DE RISQUE

À risque plus faible

Rendement potentiellement plus faible

Rendement potentiellement plus élevé

À risque plus élevé

Rendement potentiellement plus élevé

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

La SPPICAV investit majoritairement en immobilier, elle présente donc un risque moyen de perte en capital, soit un niveau 4. La catégorie de risque associée à cette SPPICAV n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque. Le capital investi par l'actionnaire dans la SPPICAV n'est ni garanti ni protégé.

Risques importants non pris en compte dans l'indicateur :

- Risque lié à des investissements dans des Actifs Immobiliers : en période de tension sur les marchés immobiliers, la cession rapide d'un Actif Immobilier peut entraîner une perte de valeur.
- Risque de liquidité : il est lié à la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances.
- Risque de contrepartie : risque de défaillance d'une contrepartie de marché ou des locataires conduisant à un défaut de paiement.
- Risque lié au crédit et au taux : risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme, fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt.

3. FRAIS

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation de la SPPICAV y compris les coûts de commercialisation et de distribution des actions. Ces frais réduisent la croissance potentielle de votre investissement dans l'OPCI.

Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement

Frais d'entrée	7,50 % TTC de l'actif net de la SPPICAV maximum
- dont frais d'entrée acquis à l'OPCI*	3,50 % TTC de l'actif net de la SPPICAV maximum
Frais de sortie	Néant
- dont frais sortie acquis à l'OPCI*	Néant

Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur votre capital avant que celui-ci ne soit investi. L'investisseur peut obtenir de son conseil ou de son distributeur le montant effectif des frais d'entrée et de sortie.

Frais prélevés par le fonds sur une année (année 2021)

Frais courants (TTC)	- 5,65 % de l'actif net réévalué (3,74 % de la valeur globale des actifs immobiliers gérés)** :
- frais de gestion et de fonctionnement	- 2,25 % de l'actif net réévalué (1,54 % de la valeur globale des actifs immobiliers gérés)**
- frais d'exploitation immobilière	- 3,40 % de l'actif net réévalué (2,20 % de la valeur globale des actifs immobiliers gérés)**

Frais prélevés par le fonds dans certaines circonstances

Commission de performance	Néant
---------------------------	-------

* Ayant pour objet de couvrir les frais et taxes relatifs à l'acquisition ou la cession d'actifs.

** Le pourcentage des frais courants peut varier d'une année sur l'autre. Il exclut les frais de transactions excepté dans le cas de frais d'entrée et/ou de sortie payés par l'OPCI lorsqu'il achète ou vend des parts d'un autre véhicule de gestion collective.

Pour plus d'information sur les frais, veuillez vous référer à la section 6 du prospectus de la SPPICAV, disponible sur le site de la Société de Gestion : www.sofidy.com.

4. PERFORMANCES PASSÉES

La SPPICAV a été constituée le 19/01/2022. Elle vient d'être créée et ne peut pas afficher de performances passées.

INFORMATIONS PRATIQUES

Le dépositaire est CACEIS BANK.

La valeur liquidative est disponible sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou sur son site internet www.sofidy.com.

Le dernier prospectus et les derniers documents d'informations périodiques réglementaires, ainsi que toutes autres informations pratiques, sont disponibles gratuitement auprès de la Société de Gestion ou sur son site internet www.sofidy.com.

Selon votre régime fiscal, les plus-values et revenus liés à la détention de titres de l'OPCI peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès de votre commercialisateur de l'OPCI.

La responsabilité de Sofidy ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du prospectus de la SPPICAV.

Cet OPCI est agréé et réglementé par l'AMF. La Société de Gestion Sofidy www.sofidy.com, est agréée en France et réglementée par l'AMF.

Les informations-clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 18 juillet 2022.