

EXERCICE 2022



REPUBLIQUE FRANÇAISE

SOLIVING
OPCI THÉMATIQUE
RÉSIDENTIEL EUROPE



Rapport Annuel

Sofidy 
ÉPARGNER - INVESTIR

Édito

Chers associés,

L'OPCI SOLIVING a été créé en janvier 2022 dans un contexte économique marqué par une rapide remontée des taux d'intérêt au cours de l'année. Nous considérons que ce contexte est source de réelles opportunités pour un fonds en création comme votre OPCI.

La collecte nette s'est élevée à 42,1 M€ en 2022, la thématique d'investissement étant très bien accueillie par les investisseurs. SOLIVING a exécuté un programme d'investissements soutenu en 2022 avec des acquisitions immobilières pour un volume de 47,9 M€ (droits et frais inclus). La sélection des premiers actifs immobiliers du portefeuille a permis de commencer à dessiner une palette variée du paysage de l'*Hospitality* en France.

Le patrimoine immobilier constitué en 2022 comprend un actif résidences tourisme et affaires de 3 994 m² à Clamart (92) en exploitation, une résidence services seniors en VEFA à Chennevières (94) dont la livraison est prévue fin 2024 et deux actifs coliving seniors à Colombes (92) et Courbevoie (92) acquis avec un programme de travaux de quelques mois pour une mise en exploitation courant 2023.

Les valeurs d'expertise ressortent déjà en progression à contre cycle, dans un marché de remontée des taux d'intérêts. Cette progression est révélatrice de la qualité de la sélection des actifs acquis.

Au 31 décembre 2022, l'immobilier physique représente 100 % de l'actif brut de votre fonds hors trésorerie disponible. Sur cette phase de lancement, l'allocation est restée purement immobilière.

La Société de Gestion

01

Évolution du marché immobilier et de son environnement

11

- 1.1. Perspectives économiques 12
- 1.2. Évolution du contexte monétaire 13
- 1.3. Le marché immobilier 13

02

Rapport de gestion

15

- 2.1. Présentation de SOLIVING 16
- 2.2. Activité de la société au cours de l'exercice 2022 23
- 2.3. Situation patrimoniale au 31 décembre 2022 25
- 2.4. Rapport ISR 27
- 2.5. Historique des valeurs liquidatives et dividendes 38
- 2.6. Situation de la liquidité et de l'endettement 39
- 2.7. Perspectives pour 2023 40
- 2.8. Évènements post clôture 40
- 2.9. Tableau des résultats sur les derniers exercices 41
- 2.10. Informations relatives aux organes sociaux 42
- 2.11. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel 43
- 2.12. Contrôle interne 43
- 2.13. Gestion des conflits d'intérêts 44

03

Rapport financier sur l'exercice 2022

45

- 3.1. Bilan – Actif 46
- 3.2. Bilan – Passif 47
- 3.3. Compte de résultat 48
- 3.4. Annexes aux comptes annuels 49

04

Rapport du commissaire aux comptes

59

- 4.1. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels 60
- 4.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 62

05

Projets de résolutions

63

- 5.1. De la compétence de l'assemblée générale ordinaire 64

06

Rapport périodique

65

- 6.1. Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8 66

Profil et organes de direction et de contrôle

Forme juridique	Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) sous forme de Société par Actions Simplifiée
Dénomination	SOLIVING
Siège Social	303 Square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY-COURCOURONNES CEDEX
Date de création	Création le 19 janvier 2022 Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers obtenu le 26 avril 2022 Numéro d'agrément : SPI20220010
Durée de vie	99 ans à compter de sa constitution, soit jusqu'au 18 janvier 2121
Société de gestion	SOFIDY, Société par actions simplifiée, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le numéro GP 07-000042, dont le siège social est sis 303, square des Champs Élysées – Évry Courcouronnes- 91026 Évry Cedex, immatriculée sous le numéro 338 826 332 RCS Évry
Commissaire aux Comptes	KPMG, Tour Eqho – 2 avenue Gambetta - 92066 Paris La Défense
Dépositaire/ conservateur/ teneur de registre	CACEIS BANK, 1-3 place Valhubert à Paris (13 ^{ème})
Déléataire de la gestion comptable / valorisateur	CACEIS BANK, 1-3 place Valhubert à Paris (13 ^{ème})
Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat	CACEIS BANK, 1-3 place Valhubert à Paris (13 ^{ème})
Experts externes en évaluation	BNP Paribas Real Estate Valuation France, 50 cours de l'Île Seguin à Boulogne (92100) JLL Expertises, 40-42 rue de la Boétie à Paris (8 ^{ème})

SOLIVING en un coup d'oeil

Chiffres clés 2022

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

43,9 M€

Actif net au 31/12/2022

47,0 %

Loan to Value au
31/12/2022

42,1 M€

Collecte nette

100,0 %

Taux d'occupation financier
en 2022⁽¹⁾

4 ACTIFS

Dont un en exploitation

WALB

9 ans (actifs
en exploitation)

Historique des valeurs liquidatives depuis la création de SOLIVING



(1) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIM - Voir section 2.2.4.

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

Les actions d'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 : 0 %
- Région Parisienne : 100 %
- Région - hors île-de-France : 0 %
- Etranger : 0 %

► Répartition par typologie d'actifs



SOLIVING en un coup d'oeil

► Photos d'actifs



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

Libellé	31.12.2022
COMPTE DE RÉSULTAT	
Produits de l'activité immobilière	130 610 €
<i>dont loyers</i>	- €
Charges de l'activité immobilière	5 282 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	125 328 €
Autres produits et charges financiers	48 157 €
Frais de gestion et de fonctionnement	226 123 €
RÉSULTAT NET	-52 638 €
Résultat sur cessions d'actifs	- €
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation	-52 638 €
Résultat de l'exercice après comptes de régularisation	-94 268 €
PATRIMOINE	
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier direct	- €
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier indirect	36 516 270 €
Valeur du portefeuille de titres financiers	- €
Liquidités et autres	21 648 212 €
ACTIF BRUT	58 164 482 €
ACTIF NET	43 857 799 €
Investissements immobiliers de l'exercice (droits et frais inclus)	47 915 568 €
Cessions immobilières de l'exercice	- €
Dettes bancaires (inclus dettes des participations indirectes contrôlées)	17 168 000 €
Taux d'occupation financier annuel moyen ⁽¹⁾	100,00 %
CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN	
Nombre d'actions P	10,00000
Valeur liquidative des actions P	104,45 €
Dividende des actions P ⁽²⁾	- €
Nombre d'actions I	18 309,08680
Valeur liquidative des actions I	104,99 €
Dividende des actions P ⁽²⁾	- €
Nombre d'actions GI	398 740,14490
Valeur liquidative des actions GI	105,16 €
Dividende des actions GI ⁽²⁾	- €

(1) Le taux d'occupation financier est 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.

(2) 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.

Évolution du marché immobilier et de son environnement

1

1.1	Perspectives économiques	12	1.3	Le marché immobilier	13
1.2	Évolution du contexte monétaire	13			

1.1 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 de la croissance qui 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 par 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^{ème} 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.



1 Passage du Panorama - 92140 Clamart
Locataire : Residhome

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 Évolution du contexte monétaire

Dans ce contexte de retour de l'inflation, la BCE a resserré sa politique monétaire avec un relèvement à quatre reprises de ses taux directeurs depuis juillet 2022 pour atteindre un taux de refinancement des banques de 3,0 % en février 2023 (contre 0,0 % il y a un an). Les taux d'intérêt interbancaires ont évolué de -0,57 % fin 2021 à +2,13 % fin 2022 pour l'Euribor 3 mois et les taux longs (OAT 10 ans) sont passés de +0,20 % fin 2021 à +3,11 % fin 2022.

1.3 Le marché immobilier

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^{ème} 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^{ème} et au 3^{ème} 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 au 4^{ème} 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 / activité a poursuivi son essor.

Résidentiel (France)

Après avoir atteint un nombre record en 2021, l'année 2022 marque un ralentissement des transactions dans le résidentiel, notamment sur la deuxième partie de l'année. Le marché du résidentiel en France affiche un

volume de transactions de logements anciens sur 12 mois de 1,13 million de transactions à fin septembre 2022 (hors Mayotte, source indices des notaires et INSEE) en baisse de -6,0 % par rapport à fin septembre 2021.

En parallèle, la hausse des prix dans les logements anciens en France métropolitaine se poursuit sur un an glissant mais cette progression décélère légèrement : +6,4 % au troisième trimestre 2022, après +6,8 % au deuxième trimestre et +7,3 % au premier trimestre, avec des disparités fortes entre l'Île-de-France (+2,0 %) et la dynamique de la province (+8,1 %).

Comme en 2021, le prix des maisons anciennes augmente plus rapidement que pour les appartements, et ce depuis le quatrième trimestre 2020, pour atteindre une progression de +8,2 % sur un an au troisième trimestre 2022 (+5,7 % en Île-de-France et de +8,6 % pour le reste de la France) et de +4,0 % sur le prix des appartements anciens (+0,2 % en Île-de-France et +7,1 % en province). A Paris les prix des appartements sont en légère baisse sur un an à 10 590 € par m² au troisième trimestre 2022 soit -1,2 % sur une année.

Même si particuliers et bailleurs sociaux jouent un rôle toujours central dans les opérations d'investissement résidentiel, cette classe d'actifs fait désormais partie de la stratégie des investisseurs institutionnels et ce malgré un taux de rendement immédiat plus faible que sur les autres classes d'actifs et une gestion locative plus complexe. Les évolutions sociétales et la crise sanitaire ont en effet mis en avant la résilience de cette classe d'actifs, par ailleurs toujours caractérisée par une demande très supérieure à l'offre. Les montants investis dans l'immobilier résidentiel vendu en bloc sur l'ensemble de l'année 2022 s'élèvent ainsi à 5,6 milliards (Source ImmoStat).



54-58 rue Aristide Briand - 94430 Chennevières (VEFA)
Locataire : Montana

Rapport de gestion

2

2.1	Présentation de SOLIVING	16	2.6	Situation de la liquidité et de l'endettement	39
2.1.1	Objectifs de gestion et stratégie d'investissement	16	2.6.1	Liquidité de l'OPCI	39
2.1.2	Organigramme	20	2.6.2	Endettement bancaire	39
2.1.3	Facteurs de risques	20			
2.2	Activité de la société au cours de l'exercice 2022	23	2.7	Perspectives pour 2023	40
2.2.1	Évolution du Capital	23	2.8	Évènements post clôture	40
2.2.2	Investissements sur la poche immobilière	23	2.9	Tableau des résultats sur les derniers exercices	41
2.2.3	Arbitrages sur la poche immobilière	24			
2.2.4	Gestion immobilière	24	2.10	Informations relatives aux organes sociaux	42
2.2.5	Gestion poche financière	24	2.10.1	Présidence	42
2.3	Situation patrimoniale au 31 décembre 2022	25	2.10.2	Commissaire aux comptes	42
2.3.1	Répartition par types d'actifs	25	2.10.3	Évaluateurs immobiliers	42
2.3.2	Répartition du patrimoine immobilier (direct et indirect)	26	2.10.4	Dépositaire	42
2.3.3	État du patrimoine immobilier	26	2.10.5	Déléataire de gestion comptable	42
2.3.4	Composition et valorisation de la poche financière au 31 décembre 2022	26	2.11	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	43
2.4	Rapport ISR	27	2.12	Contrôle interne	43
2.4.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds	27	2.13	Gestion des conflits d'intérêts	44
2.4.2	Démarche ESG de SOFIDY	28			
2.4.3	PROGRES - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant	30			
2.4.4	PROXIMITE - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local	32			
2.4.5	EPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien	34			
2.4.6	GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés	36			
2.4.7	Méthode d'évaluation et de progrès ISR	37			
2.4.8	CAS D'ETUDE - La performance extra-financière des actifs	37			
2.5	Historique des valeurs liquidatives et dividendes	38			

2.1 Présentation de SOLIVING

2.1.1 Objectifs de gestion et stratégie d'investissement

Objectifs de gestion

L'objectif de gestion de la SPPICAV est de constituer un patrimoine majoritairement investi en immobilier résidentiel complété par des Actifs Financiers 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 constituant son patrimoine conforme à une politique de gestion ISR.

Indicateur de référence

Les objectifs de gestion de la SPPICAV supposant une sélection discrétionnaire et évolutive des actifs, notamment des Actifs Immobiliers, en fonction de leur performance estimée sur son horizon de gestion de long-terme, il ne peut être retenu d'indicateur de référence pertinent pour la SPPICAV.

Stratégie d'investissement globale de la SPPICAV

La stratégie d'investissement globale de la SPPICAV consiste à constituer un portefeuille diversifié d'actifs au travers de trois poches :

- Une poche immobilière investie en Actifs Immobiliers, détenus directement ou indirectement ;
- Une poche financière investie principalement en actions de sociétés cotées (visées à l'article L.214-36 4° du Code Monétaire et Financier), et en actions, obligations et parts ou actions d'OPCVM et de FIA, orientées notamment vers le secteur immobilier (les «Actifs Financiers») ;

- Une poche de liquidités réglementaires sous forme de cash ou investie dans des comptes à terme ou produits du marché monétaire (les «Liquidités»).

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

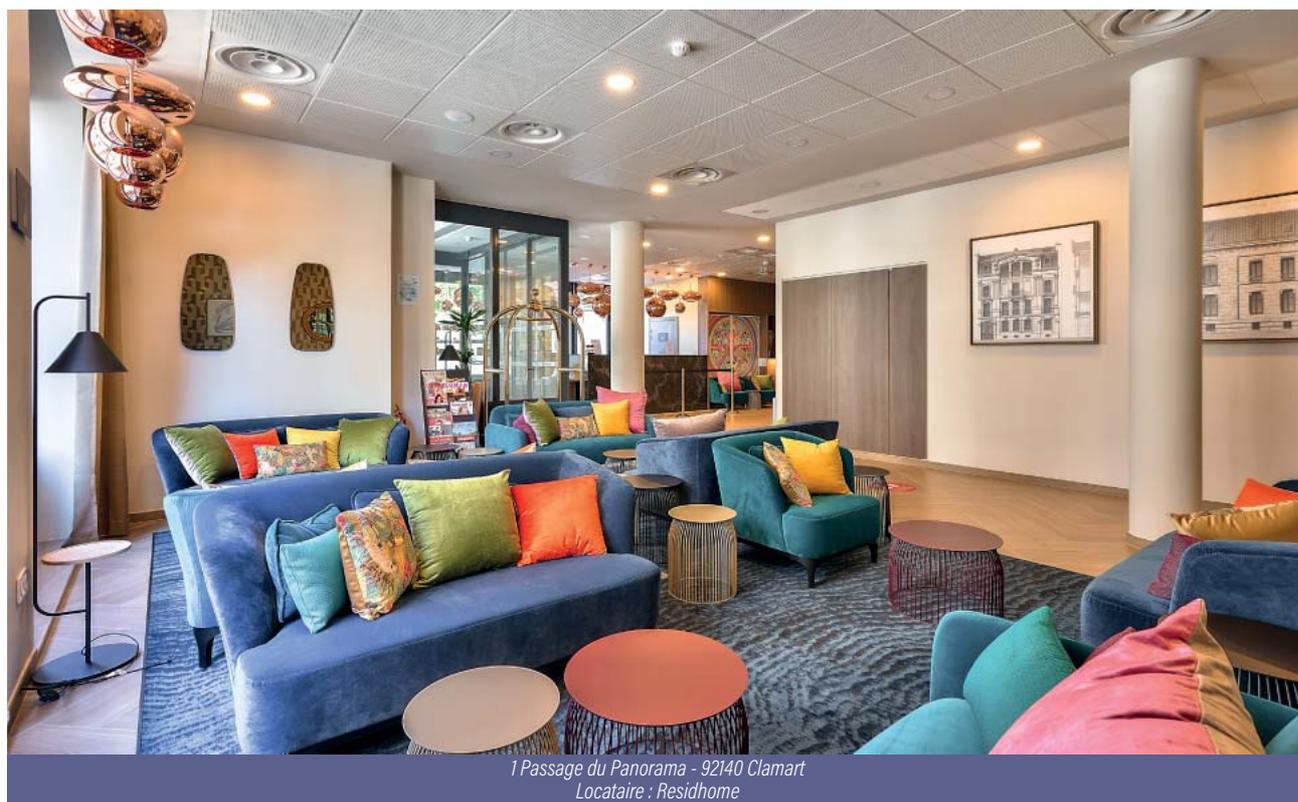
A) Immobilier direct et indirect non coté ⁽¹⁾	Minimum de 51 % de l'actif de la SPPICAV, avec une cible à 65 % de l'actif de la SPPICAV
B) Immobilier direct et indirect non coté + Actions de sociétés cotées ⁽¹⁾	Minimum de 60 % de l'actif de la SPPICAV
C) Actifs Financiers	Maximum 44 % de l'actif de la SPPICAV
D) Liquidités ⁽²⁾	Minimum 5 % de l'actif de la SPPICAV

Conformément à la réglementation, les ratios A) B) et C) exposés ci-dessus sont respectés le 30 juin et le 31 décembre de chaque exercice, à l'issue d'une période de 3 ans à compter de l'immatriculation de la SPPICAV.

Le ratio D) quant à lui doit être respecté à tout moment à compter de l'immatriculation 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.

La poche financière représente au maximum 44 % de l'actif de la SPPICAV (titres de sociétés foncières cotées comprises). Les titres de sociétés foncières cotées sont présents dans une proportion telle que la somme de la valeur des Actifs Immobiliers et de la valeur des titres des sociétés foncières cotées est au moins égale à 60 % de l'actif de la SPPICAV.



(1) Au sens des articles L.214-37 1° et R.214-89 I et II du Code Monétaire et Financier.

Stratégie adoptée sur la poche immobilière non cotée (immobilier direct et indirect non coté)

L'objectif de la Société de Gestion est d'acquérir des immeubles majoritairement résidentiels, sélectionnés en considération de leur typologie et de leur localisation, et offrant selon son analyse un couple rendement / risque attractif sur le marché immobilier considéré.

L'allocation de la poche immobilière non cotée représente au minimum 51 % de l'actif de la SPPICAV, avec une cible à 65 % de l'actif de la SPPICAV.

Si les Actifs Immobiliers constituant la poche immobilière représentent moins de 60 % de l'actif de la SPPICAV, alors les Actifs Financiers doivent comprendre des actions de sociétés foncières cotées dans une proportion telle que la somme de la valeur des Actifs Immobiliers et de la valeur des actions des sociétés foncières cotées est au moins égale à 60 % de l'actif de la SPPICAV.

La SPPICAV cherche à investir dans des Actifs Immobiliers situés dans des zones à forte pression démographique, notamment dans et autour de grandes métropoles, dans des localisations bien desservies par les transports routiers et en commun (ou bénéficiant de projets d'amélioration de leur desserte en transports en commun), et dans et autour de villes et métropoles secondaires présentant des attraits particuliers (culture, enseignement supérieur, tourisme, pôles économiques et bassins d'emploi dynamiques, gares TGV ou équivalents...).

La SPPICAV peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous les biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers.

La SPPICAV peut acquérir des parts ou actions d'organisme de placement collectif immobilier, d'organisme professionnel de placement collectif immobilier, et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme.

Ces organismes pourront, sans que ce soit une obligation, être gérés par une société du groupe d'appartenance de la Société de Gestion ou une société liée.

La SPPICAV pourra réaliser des co-investissements contrôlés ou non contrôlés aux côtés d'organismes, sociétés ou entités détenus ou gérés par une société du groupe Tikehau Capital ou une société liée.

Les investissements porteront sur des immeubles entiers ou des lots de copropriété ou de volume, détenus en pleine propriété ou de manière indivise, existants ou achetés en état futur d'achèvement (VEFA) ou de rénovation, et tous droits réels portant sur de tels Actifs Immobiliers.

La SPPICAV n'a pas pour stratégie d'acquérir des immeubles dans le but exclusif de les revendre. Néanmoins, en cas d'opportunité ou de nécessité, notamment pour faire face à des demandes de rachats ou afin de limiter les risques auxquels elle est exposée, la SPPICAV pourrait être amenée à céder certains de ses Actifs Immobiliers.

Tous les ratios mentionnés dans ce chapitre sont respectés le 30 juin et le 31 décembre de chaque exercice, à l'issue d'une période de 3 ans à compter de l'immatriculation de la SPPICAV.

Stratégie adoptée sur la poche financière

La stratégie d'investissement sur la poche financière consiste à constituer un portefeuille d'Actifs Financiers complémentaire à la poche immobilière, avec pour objectifs d'étendre la diversification de la SPPICAV, de maintenir sa liquidité à un bon niveau et de contribuer à sa performance, tout en contrôlant sa volatilité globale.

La poche financière sera exposée à hauteur de 50 % au moins de sa valorisation, de manière directe ou indirecte, en titres cotés d'émetteurs liés aux secteurs suivants :

- immobilier résidentiel, y compris segments connexes (stockage pour particuliers, résidences étudiantes, résidences services pour personnes âgées, établissements de santé, services hôteliers, appart hôtels...);
- promotion immobilière ;
- construction et rénovation du patrimoine ;
- fabrication de matériaux utilisés pour la construction et/ou l'entretien du patrimoine immobilier résidentiel ;
- fourniture de services autour de la construction et/ou l'entretien et/ou la gestion et/ou la certification et/ou le suivi de la performance du patrimoine immobilier résidentiel ;
- fourniture de produits et/ou de services œuvrant dans un contexte de densification croissante des métropoles, notamment autour des thèmes de la mobilité, des communications, de l'énergie, des transports, du bien-être en ville.

Le reste de la poche financière peut être investi dans d'autres secteurs d'activité.

Les actifs éligibles à la poche financière sont :

- les titres financiers admis aux négociations sur un marché «réglementé ou organisé», tels que des actions cotées et/ou des obligations cotées de sociétés (et ce inclus les titres de sociétés foncières cotées) ; et/ou
- les parts ou actions d'Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières (OPCVM) européens et/ou de Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA) non immobiliers.

Les actifs éligibles à la poche financière sont sélectionnés en conformité avec le programme d'activité de la Société de Gestion.

La SPPICAV pourra être soumise à un risque de change portant sur les actifs financiers libellés en devises européennes hors zone Euro (par exemple et sans que cette liste soit limitative : livre sterling, couronne norvégienne, couronne danoise, couronne suédoise et franc suisse), en US Dollar et en dollar canadien. Les actifs financiers soumis au risque de change représenteront au maximum 10 % de l'actif de la SPPICAV.

La SPPICAV peut investir jusqu'à 40 % de son actif en parts ou actions d'OPCVM ou de FIA gérés par la Société de Gestion ou toute société liée.

Tous les ratios mentionnés dans ce chapitre sont respectés le 30 juin et le 31 décembre de chaque exercice, à l'issue d'une période de 3 ans à compter de l'immatriculation de la SPPICAV.

Stratégie adoptée sur la poche de liquidités

Afin de faire face aux demandes de rachats, la SPPICAV constitue une poche de liquidités. La poche de liquidités représente au minimum 5 % de l'actif de la SPPICAV.

Hors circonstances exceptionnelles et cas de forte collecte, la Société de Gestion souhaite maintenir cette poche autant que possible à un pourcentage proche de 5 %. Toutefois, durant les trois premières années d'existence du fonds ou en cas de forte collecte, cette poche pourra être supérieure à l'allocation cible énoncée précédemment compte tenu des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés.

Tout instrument du marché monétaire est éligible à la poche de liquidités. Il s'agit précisément :

- de dépôts (par exemple des certificats de dépôt) satisfaisant aux quatre conditions suivantes :
 - 1) ils sont effectués auprès d'un établissement de crédit avec lequel est passée une convention écrite, et dont le siège est établi dans un État membre de l'Union Européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou dans un autre État, dans la mesure où cet établissement est soumis à une surveillance prudentielle et respecte un des critères prévus aux b) à d) du 3° du I de l'article R. 214-32-20 du Code Monétaire et Financier ;
 - 2) leur terme est inférieur ou égal à douze mois ;
 - 3) ils peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de la SPPICAV ;
 - 4) la somme versée en réponse à une demande de remboursement, diminuée des éventuels frais ou pénalités de remboursement anticipé, mais augmentée des intérêts éventuels, est au moins égale à la valeur initiale du dépôt ;
- d'instruments financiers à caractère liquide (par exemple des parts d'OPCVM « monétaires court terme » et « monétaires ») que sont :
 - 1) les bons du Trésor ;
 - 2) les instruments du marché monétaire habituellement négociés sur un marché monétaire, qui sont liquides et dont la valeur peut être déterminée à tout moment, dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs contrats financiers ;
 - 3) les obligations négociées sur un marché réglementé qui sont émises ou garanties par un Etat membre de l'OCDE, par les collectivités territoriales d'un Etat membre de l'Union Européenne ou partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen, ou par un organisme international à caractère public dont un ou plusieurs États membres de l'Union Européenne ou parties à l'accord sur l'Espace Économique Européen font partie ou qui sont émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale ;

- 4) les parts ou actions d'OPCVM et de FIA qui satisfont aux deux conditions suivantes :

a) être des OPCVM de droit français ou des fonds d'investissement à vocation générale, ou des OPCVM de droit étranger agréés conformément à la directive européenne dite « OPCVM IV » ;

b) être investis et exposés à plus de 90 % de leur actif net sur des titres mentionnés aux 1) à 3) ci-dessus, sur des dépôts effectués auprès d'établissements de crédit français ou étrangers, ou sur des liquidités ;

- des liquidités (par exemple la trésorerie disponible sur le compte bancaire de la SPPICAV) que sont :
 - 1) les dépôts à vue effectués auprès du dépositaire de la SPPICAV, qui (i) peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de la SPPICAV, (ii) dont la somme versée en réponse à une demande de remboursement, diminuée des éventuels frais ou pénalités de remboursement anticipé, mais augmentée des intérêts éventuels, est au moins égale à la valeur initiale du dépôt, et (iii) dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs instruments financiers à terme. Ces dépôts à vue sont effectués par la SPPICAV dans la stricte limite des besoins liés à la gestion de ses flux ; et
 - 2) les créances d'exploitation de la SPPICAV.

Les dépôts à terme susvisés effectués auprès d'un même établissement de crédit ne peuvent représenter plus de 20 % de l'actif net de la SPPICAV, sauf si cet établissement est le dépositaire de la SPPICAV.

Les actifs liquides contribuent à l'objectif de gestion en ce qu'ils sont mobilisables rapidement pour faire face à un certain niveau de demandes de rachats (dans la limite de la poche de liquidités elle-même) lorsque celles-ci ne sont pas suffisamment couvertes par de nouvelles souscriptions concomitantes.

La société de gestion gère les liquidités de la SPPICAV. Elle s'interdit de constituer toute sûreté, garantie, collatéral ou charge de toute nature équivalente sur les liquidités telles que définies au présent paragraphe.

Recours aux produits dérivés

La Société de Gestion n'aura pas recours aux produits dérivés.

Stratégie de financement et sûretés

Conformément à l'article R. 214-103 du Code monétaire et Financier, la SPPICAV peut avoir recours à des emprunts (notamment emprunts bancaires) ayant pour objet de financer l'acquisition d'actifs immobiliers, la rénovation, réhabilitation ainsi que la réalisation de travaux éventuels sur des actifs immobiliers, ainsi qu'à titre accessoire, l'acquisition, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers.

Le ratio maximum d'endettement de la SPPICAV, direct et indirect, bancaire et non bancaire, est à tout moment inférieur ou égal à 40 % de la valeur des actifs immobiliers, opérations de crédit-bail immobiliers incluses.

Considérant ce ratio, l'effet de levier maximal, au sens de la Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 08/06/2011 du règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission européenne du 19/12/2012, s'élève à 1,6 selon la méthode brute et 1,6 selon celle de l'engagement, dans l'hypothèse extrême ou la poche immobilière constituerait 95 % de l'actif de la SPPICAV.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union Européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un Etat membre de l'Organisation de Coopération et de Développement Économique.

La SPPICAV peut également recourir à des prêts d'actionnaires ou avances en compte courant pour financer les opérations détaillées ci-dessus.

La SPPICAV peut, en conformité avec la réglementation, effectuer de façon non permanente des emprunts d'espèces limités à 10 % de ses actifs financiers. Une position débitrice peut exister, dans le cadre du plafond de 10 %, en raison notamment des opérations liées aux flux de la SPPICAV (investissements et désinvestissements en cours, opérations de rachats).

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV, cette dernière pourra consentir toute sûreté sur ses actifs, et notamment sur les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant ou les actifs dont elle est propriétaire. La SPPICAV pourra également consentir des sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses filiales visées au 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code Monétaire et Financier.

Pour mémoire, les Liquidités libres de toute garantie représentent au moins 5 % de l'actif de la SPPICAV.

Comptes courants, délivrances de garanties et cautions

La SPPICAV peut consentir des avances en compte courant aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation dans les conditions et limites prévues par la loi.

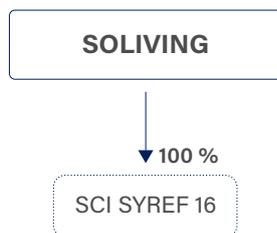
Elle peut également accorder des avances à des participations non contrôlées au sens du 3) de l'article R.214-83 du Code Monétaire et Financier dans la limite de 10 % de l'actif de la SPPICAV (article R.214-119 du Code Monétaire et Financier).

La SPPICAV peut consentir des garanties et cautions nécessaires à la conduite de son activité.



1 Passage du Panorama - 92140 Clamart
Locataire : Residhome

2.1.2 Organigramme



Au 31 décembre 2022, SOLIVING détient une participation de 100 % dans la SCI SYREF 16.

Le gérant de la SCI SYREF 16 est SOFIDY. Aucune des sociétés dans lesquelles SOLIVING détient une participation n'emploie de personnel.

2.1.3 Facteurs de risques

Votre argent est principalement investi dans des actifs immobiliers et des instruments financiers sélectionnés par la société de gestion. Ces instruments connaîtront les évolutions et les aléas des marchés.

Risques généraux

Risques liés à l'absence de garantie

Ce risque peut être ainsi décomposé :

- Risque de perte en capital : la SPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte ;
- Risque lié à la gestion discrétionnaire : le style de gestion appliqué au fonds repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas à tout moment investie sur les marchés ou sur les actifs les plus performants. La performance de la SPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la valeur liquidative de la SPPICAV peut avoir une performance négative.

Risques liés à l'endettement

La SPPICAV peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses Actifs Immobiliers, dans les conditions indiquées au 2.1.2.

Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de la SPPICAV à rembourser sa dette. Par ailleurs, les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement de la SPPICAV et augmenter sensiblement son coût. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte et de baisse de la valeur liquidative.

Risques liés à la stratégie d'investissement

Risque de durabilité

Le risque de durabilité désigne un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance qui, s'il se produit, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur des investissements réalisés par le Fonds.

Ce risque est lié à divers risques qui peuvent entraîner des pertes imprévues susceptibles d'affecter les investissements et la situation financière du Fonds. Trois risques semblent dominer en termes de probabilité et de matérialité s'ils se réalisent :

- Les événements liés au climat et la perte de biodiversité résultant du changement climatique (alias les risques physiques tels que l'augmentation durable des températures, l'élévation du niveau de la mer, les inondations, les incendies, les sécheresses et autres calamités météorologiques) ou de la réponse de la société au changement climatique (alias les risques de transition liés aux risques réglementaires, technologiques, de marché, etc.). L'exposition des actifs de ce Fonds à ces événements augmente avec la fréquence des phénomènes météorologiques extrêmes ;
- Les risques liés à la cybersécurité résultent de l'utilisation croissante des technologies numériques dans tous les secteurs. À mesure que les cyberattaques deviennent plus sophistiquées, l'exposition des actifs de ce Fonds à la fraude, au vol et aux cyberattaques de données augmente ;
- Les risques de pandémie (une pandémie étant définie comme une épidémie se produisant dans le monde entier ou dans une zone très étendue, traversant les frontières internationales et touchant généralement un grand nombre de personnes) peuvent freiner l'économie. Malgré les progrès importants de la médecine au cours des siècles passés, les épidémies représentent une menace considérable pour la société et pour un large éventail de secteurs économiques.

Les événements sociaux (par exemple, l'inégalité, l'intégration, les relations de travail, la prévention des accidents, l'investissement dans le capital humain, le changement de comportement des clients, la qualité et la sécurité des produits, les pratiques de vente, etc.) ou les lacunes en matière de gouvernance (par exemple, la violation importante et récurrente des accords internationaux, les problèmes de corruption, etc.) se traduisent également par des risques de durabilité.

Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés directement ou indirectement en immobilier par la SPPICAV sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs ou des participations détenus par la SPPICAV ainsi que sur la valeur liquidative.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SPPICAV :

- Risque lié à l'évolution du marché de l'immobilier français et étranger à usage professionnel : ces marchés peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- Risque lié à l'évolution du marché locatif des immeubles à usage professionnel : le prix des loyers peut être cyclique et connaître des périodes de croissance et de décroissance ;
- Risque locatif : la rentabilité d'un immeuble est directement liée à sa location ainsi qu'au paiement régulier du loyer ;
- Risque lié à la maîtrise des projets de construction/rénovation des actifs : Il s'agit d'un risque technique qui peut impacter négativement la valeur des immeubles ;
- Risques spécifiques liés aux opérations de développement et de vente en l'état futur d'achèvement : la SPPICAV pourra engager des opérations de développement (contrat de promotion immobilière, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée...) et de vente en état futur d'achèvement (VEFA) qui seront susceptibles de l'exposer aux risques

suivants : (i) risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage, (ii) risque de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales, (iii) risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. Les opérations de développement exposent la SPPICAV à un potentiel de baisse de la Valeur Liquidative du fait de la non-perception de loyers, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques ;

- Risque réglementaire et fiscal : l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier peut avoir une incidence sur l'évolution du marché ;
- Risque de faible dispersion des risques immobiliers : durant la phase de constitution de portefeuille, la SPPICAV peut momentanément être investie dans un nombre restreint d'actifs immobiliers, ce qui est susceptible d'impacter défavorablement la valeur liquidative ;
- Risque de liquidité des actifs immobiliers : le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. Des demandes soutenues de rachat d'actions de la SPPICAV sur une courte période peuvent avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles qui doivent être cédés dans des délais limités, ce qui est susceptible d'impacter défavorablement la valeur liquidative. Ce risque peut être minoré par le mécanisme de suspension des rachats visé à l'article 5.4.2 (c) du prospectus ;
- Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées : les investissements de la SPPICAV sont réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur liquidative peut baisser.

Risques liés aux actifs financiers

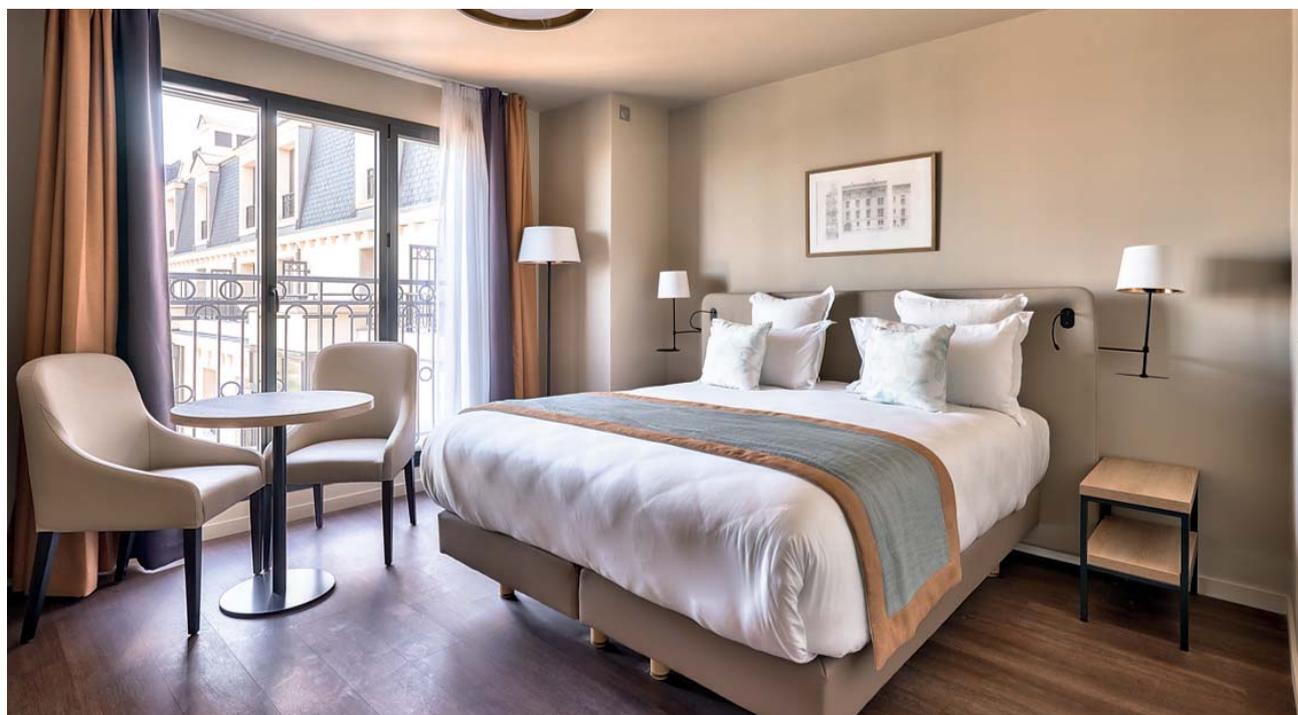
- **Risque de taux** : le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme, fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt. À titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt. La SPPICAV pouvant être investie en instruments obligataires ou titres de créances, en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des actifs peut baisser, entraînant ainsi une baisse de la Valeur Liquidative. Par ailleurs, la SPPICAV peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse si sa dette bancaire est levée, totalement ou en partie, à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats de la SPPICAV. Une forte progression du coût de la dette peut générer un impact négatif du levier financier et entraîner une baisse de la valeur liquidative ;
- **Risque de crédit** : la baisse de la qualité de crédit d'un émetteur, ou le défaut de ce dernier, peut entraîner la baisse de la valeur des titres de

créance sur lesquels est exposée la SPPICAV et peut entraîner une baisse de la valeur liquidative ;

- **Risque actions** : le risque actions est lié au risque de dépréciation des actions ou Organismes de Placement Collectif sur lesquels le portefeuille est exposé. Si le cours des actions ou des parts d'Organismes de Placement Collectif baisse, la valeur liquidative de la SPPICAV peut baisser ;
- **Risque de change** : le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SPPICAV, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs.

Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers à terme) ou des locataires (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement pouvant entraîner une baisse du rendement et/ou de la valeur liquidative.



1 Passage du Panorama - 92140 Clamart
Locataire : Residhome

2.2 Activité de la société au cours de l'exercice 2022

2.2.1 Évolution du Capital

La collecte brute au cours de l'exercice 2022 s'est élevée à 42 055 250 €, et il n'y a eu aucune demande de retraits.

2.2.2 Investissements sur la poche immobilière

En 2022, SOLIVING a débuté le développement de sa poche immobilière en procédant à **47,9 M€** d'acquisitions immobilières sur l'année.

La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements s'établit à 4,7%⁽¹⁾, ce qui constitue une performance intéressante comparée aux standards du marché et au regard de la qualité des biens acquis.

Les investissements se sont concentrés sur des biens situés en région parisienne, loués à des locataires présentant de bonnes signatures, et ce au travers de baux de longue durée.

Investissement	Pays	Type de détention	Usage	Date d'acquisition	Surface utile (m ²)	% de détention	Prix d'acquisition droits et frais inclus
Clamart	France	Immobilier indirect	Résidences tourisme et affaires	30/05/22	3 994	100 %	15 597 668 €
Chennevières	France	Immobilier indirect	Résidences services seniors	20/07/22	6 550	100 %	27 558 200 €
Colombes	France	Immobilier indirect	Coliving seniors	14/09/22	496	100 %	2 292 700 €
Courbevoie	France	Immobilier indirect	Coliving seniors	10/10/22	473	100 %	2 467 000 €
TOTAL INVESTISSEMENTS							47 915 568 €

RÉSIDENCE TOURISME ET AFFAIRE À CLAMART (92)

L'acquisition a porté sur un immeuble à destination de Résidence de Tourisme situé au cœur du nouveau quartier Panorama de la ville de Clamart en 1^{ère} couronne parisienne. Cette résidence développe une surface totale de 3 994 m² et se situe au pied du tramway reliant la Porte de Châtillon et le pôle tertiaire de Vélizy.

La résidence comprend 125 appartements équipés de cuisines et d'une salle de bain ainsi que des espaces communs : salons, fitness, espace de petit déjeuner, buanderie et deux salles de séminaires.

La résidence a été acquise dans l'année suivant sa livraison et est louée dans le cadre d'un bail de 10 ans ferme à Residhome.

La résidence bénéficie au sein de ce nouveau quartier d'un environnement riche en commerces de bouche et en services.

RÉSIDENCE SERVICES SÉNIORS À CHENNEVIÈRES (94)

L'acquisition réalisée en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) a porté sur une Résidence Services Seniors en plein cœur de Chennevières-sur-Marne à quelques mètres de la mairie et des commerces de centre-ville.

Cet immeuble neuf développera à sa livraison au 4^{ème} trimestre 2024 une surface totale de 6 550 m² et comprendra 110 appartements du studio au 3 pièces ainsi qu'un socle d'espaces commun avec salle de restaurant, salons, spa, piscine.

La résidence bénéficie d'un bail de 12 ans ferme avec la société Montana, opérateur reconnu sur cette activité.

COLIVING SENIORS À COURBEVOIE ET COLOMBES (92)

Dans le cadre d'un partenariat initié avec l'opérateur de Coliving Seniors "Chez Jeannette", l'OPCI SOLIVING s'est porté acquéreur de deux hôtels particuliers à Courbevoie et à Colombes. Ces actifs ont été acquis en l'état avec un contrat de travaux pour rénovation et mise au concept avec la société "Chez Jeannette".

Ces grandes maisons offriront respectivement 10 et 15 chambres avec des salons communs en rez-de-chaussée.

Ce concept propose une offre alternative en format individuel à des seniors souhaitant rester dans leur quartier dans un département sous offreur.

(1) Le rendement des actifs acquis par l'OPCI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de l'OPCI. Ce taux de rendement exprimé en pourcentage exprime le rapport entre les loyers nets perçus et sa valeur d'acquisition sur une période de référence. Il peut évoluer en fonction de la situation locative du bien dans le temps. Il ne doit pas être confondu avec la performance de l'OPCI.

2.2.3 Arbitrages sur la poche immobilière

Néant.

2.2.4 Gestion immobilière

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier s'établit à 100 % en 2022.

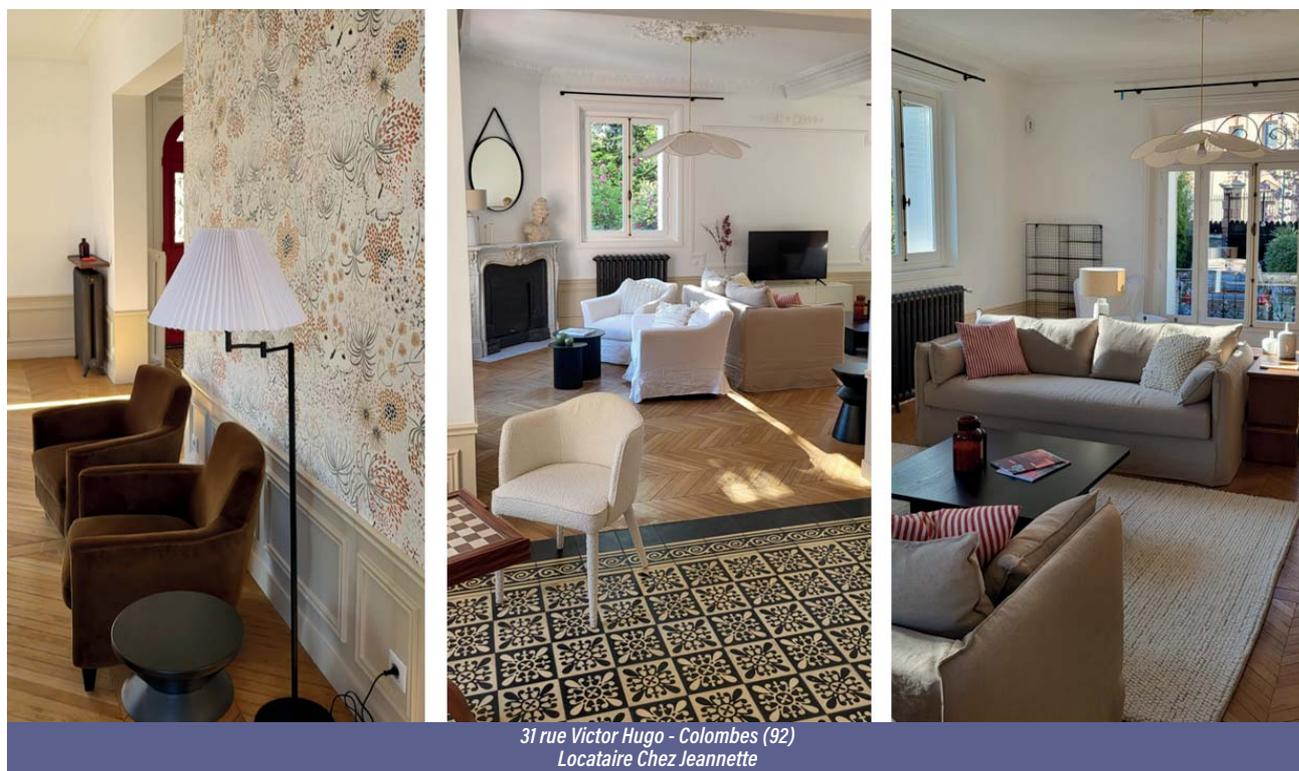
Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés, augmentés des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, et le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Relocations et libérations

Aucune relocation ni libération n'a eu lieu au cours de l'exercice 2022.

Recouvrement des loyers

Le taux de recouvrement des loyers et charges facturés au titre de l'exercice 2022 s'élève à 100 %.



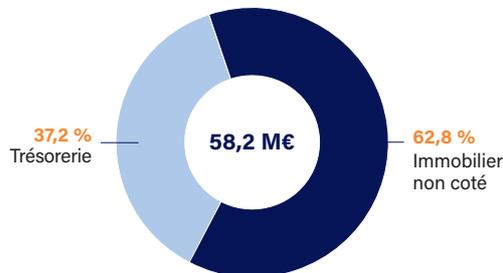
2.2.5 Gestion poche financière

Néant. Sur cette phase de lancement de SOLIVING, l'allocation est restée purement immobilière.

2.3 Situation patrimoniale au 31 décembre 2022

2.3.1 Répartition par types d'actifs

L'allocation d'actifs de SOLIVING au 31 décembre 2022 ressort comme suit :



Composition de l'actif brut de SOLIVING	31/12/2022
Immobilier non coté	36 516 270 €
Actions de foncières cotées ⁽¹⁾	0 €
Liquidités	21 648 212 €
Autres	0 €
Actif brut de SOLIVING (en €)	58 164 482 €

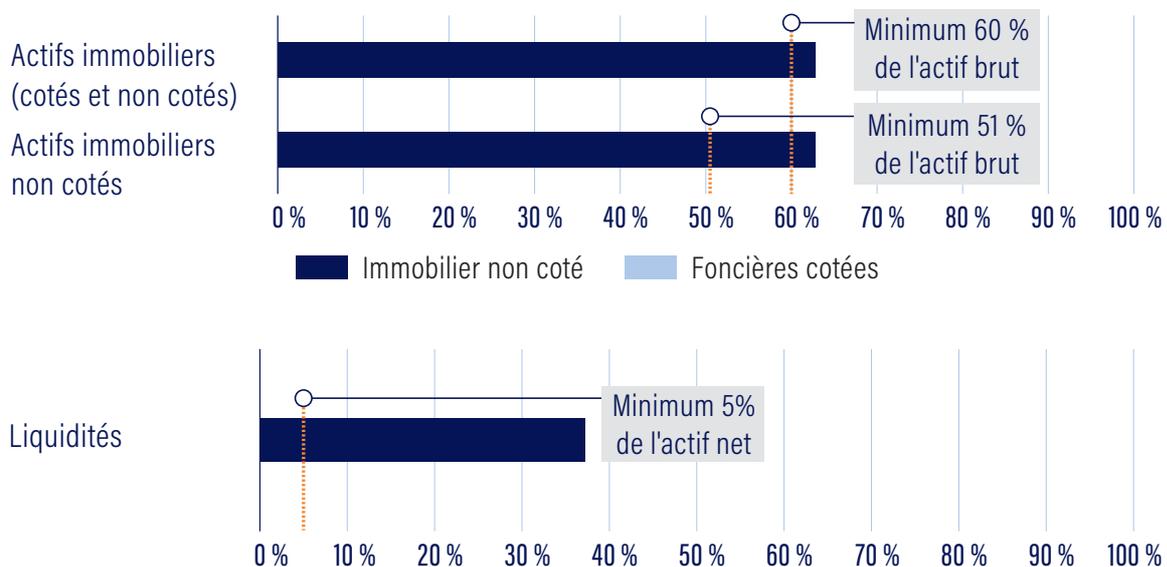
(1) Au sens des articles L214-37¹ et R214-89 I et II du Code Monétaire et Financier

Ratios réglementaires du fonds

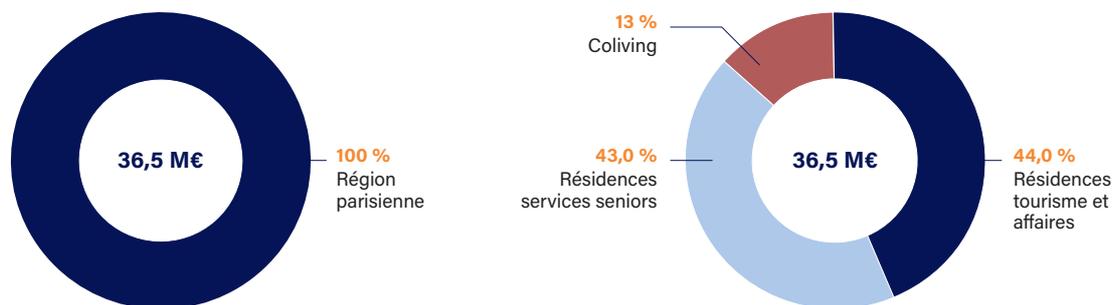
SOLIVING présente une part d'immobilier physique de 71,7 %, en conformité avec les ratios réglementaires minimum de 51 % (immobilier non coté) et de 60 % (immobilier coté et non coté) de l'actif brut.

La part des liquidités représente 28 % de l'actif brut de SOLIVING, en conformité également avec la ratio réglementaire minimum de 5 %. La part des liquidités excédant ce ratio est conservée en prévision d'investissements à venir en 2023.

Pour rappel, l'ensemble des ratios réglementaires et contractuels doivent être respectés au plus tard à l'issue de la troisième année qui suit l'obtention de l'agrément de l'OPCI, excepté le ratio des liquidités minimum de 5 % qui doit être respecté à tout moment.



2.3.2 Répartition du patrimoine immobilier (direct et indirect)



Note : Répartitions basées sur les dernières expertises en valeur vénale hors droits.

2.3.3 État du patrimoine immobilier

SOLIVING, en tant qu'OPCI grand public, a nommé deux experts indépendants (BNP Paribas Real Estate Valuation France et JLL Expertises) et fait réaliser chaque année :

- 4 expertises trimestrielles par l'expert A, dont une avec visite ;
- 4 analyses critiques par l'expert B, réalisées sur les rapports d'expertises produits par l'expert A.

BNP Paribas Real Estate Valuation France et JLL Expertises alternent chaque année leurs rôles d'expert A et B.

Les expertises au 31 décembre 2022 ont été réalisées dans un environnement marqué par un regain d'inflation et de hausse sensible des taux d'intérêts compte tenu du resserrement de la politique monétaire des banques centrales. Dans ce contexte le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les expertises retenues ne sont valables qu'à leur date d'établissement.

Le tableau ci-après présente les valeurs d'acquisition des actifs du patrimoine de SOLIVING.

DÉTAIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	CP	Adresse	Surface (m ²)	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits	% de détention	Mode de détention
Clamart	92140	1 passage du Panorama	3 994	30/05/2022	15 192 595 €	100 %	Indirect (SYREF 16)
Colombes	92700	31 rue Victor Hugo	496	14/09/2022	2 080 000 €	100 %	Indirect (SYREF 16)
Courbevoie	92400	20 avenue Malvesin	473	10/10/2022	2 250 000 €	100 %	Indirect (SYREF 16)
Chennevières	94430	54-58 rue Aristide Briand	6 550	20/07/2022	27 000 000 €	100 %	Indirect (SYREF 16)
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER			11 512		46 522 595 €		

DÉTAIL DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

En Euros	Valeur comptable des titres au 31/12/2022	Valorisation des titres au 31/12/2022*
SCI SYREF 16	3 700 100 €	6 286 187 €
Total participations contrôlées	3 700 100 €	6 286 187 €
Total participations non contrôlées	- €	- €
TOTAL IMMOBILIER DES PARTICIPATIONS	3 700 100 €	6 286 187 €

*Les participations contrôlées sont valorisées selon la méthode de l'Actif Net Réévalué (Sur base des valeurs d'expertises de BNP Paribas Real Estate Valuation France et JLL Expertises au 31/12/2022)

2.3.4 Composition et valorisation de la poche financière au 31 décembre 2022

Néant. Sur cette phase de lancement de SOLIVING, l'allocation est restée purement immobilière.

2.4 Rapport ISR

2.4.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

Pour participer à la transition écologique, et renforcer la valorisation de ses actifs à long terme, SOLIVING 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

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

SOLIVING a obtenu, fin 2022, le label ISR immobilier. Ce label d'État 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

- ▶ En mettant en place des dispositifs et équipements permettant de réduire les consommations énergétiques
- ▶ En mettant en place des dispositifs de réduction des consommations d'eau

La politique d'investissement va orienter SO LIVING à la fois sur des actifs déjà performants comme des VEFA, mais aussi sur des bâtiments anciens avec un potentiel d'amélioration des performances énergétiques.

GOVERNANCE

Objectif principal d'intégrer une vision vertueuse sur le long terme vis-à-vis de nos actifs et de nos 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 à destination des occupants
- En intégrant une charte ESG avec les syndicats ou gestionnaires techniques des bâtiments
- 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
- En définissant des plans d'action d'adaptation aux risques climatiques

SOCIAL

Objectif de contribution au besoin d'hébergement

- ▶ En privilégiant les zones tendues pour le logement classique
- ▶ En favorisant l'accès au logement pour les étudiants, les seniors ou encore les bénéficiaires du dispositif VISALE

Objectif d'intégration des attentes des utilisateurs

- ▶ En privilégiant les actifs proches de transports publics
- ▶ En privilégiant les actifs proches des aménités (commerces, services publics...)

Objectif de fournir un bon niveau de confort de logement

- ▶ En offrant un bon niveau d'aménagement intérieur des logements (salles de bains et cuisines aménagées, protections solaires...)
- ▶ En privilégiant des immeubles avec un espace extérieur
- ▶ En favorisant la mise en place d'espaces et de services communs au sein du bâtiment



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.

SOLIVING poursuit un objectif d'investissement durable avec un minimum de 50 % de ses investissements dans des actifs (résidences étudiantes, de résidences seniors, ou de logements) situés en zone tendue tel que défini par le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 pour la France, ou répondant à un besoin démontré par une étude pour les autres pays d'Europe.

Renvoi vers l'annexe SFDR et les éléments ISR

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 65.

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

2.4.2 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.



2.4.3 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. SOLIVING 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 monitorie 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 SOLIVING 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

SOLIVING 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.

D'ici 2025, SOLIVING prévoit également une progression dans l'utilisation de sources d'énergies respectueuses de l'environnement, en mettant en place un contrat cadre d'électricité verte sur les surfaces que le fonds gère directement. Ce dispositif vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre associées, en réduisant les consommations d'énergies fossiles dans le portefeuille.

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, SOLIVING utilise l'outil Bat'adapt/R4RE⁽¹⁾ 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 SOLIVING.

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

SOLIVING 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, SOLIVING 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 favorables à la nature, 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 SOLIVING, pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

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

SOLIVING incite les locataires de ses actifs à améliorer le tri des déchets et à limiter les consommations d'eau. À 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.

(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)⁽¹⁾



Pilier Environnement

2022

N°1	CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES RÉELLES OU EXTRAPOLÉE DU PATRIMOINE (KWHEF/M²).	150 KWHEF/M2
	BENCHMARK EXTERNE⁽²⁾ : 194 KWHEF/M²	
	Objectif de l'indicateur : Le suivi des consommations contribue à l'objectif de réduire les consommations énergétiques des biens immobiliers.	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.
N°2	PART DU PATRIMOINE BÉNÉFICIAIRE D'AU MOINS 5 DISPOSITIFS DE RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIES (EN POURCENTAGE)	0,00 %
	BENCHMARK INTERNE⁽³⁾ : 64,00 %	
	Objectif de l'indicateur : Le suivi du pourcentage du patrimoine qui bénéficie d'a minima 5 équipements réduisant les consommations d'énergie contribue à l'objectif de réduire les consommations énergétiques totales des biens immobiliers.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant d'a minima 5 équipements réduisant les consommations d'énergie, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.
N°3	ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES) (KGCO₂EQ/M²/AN)	6 KGCO₂EQ/M²/AN
	BENCHMARK EXTERNE⁽²⁾ : 25 KGCO₂EQ/M²/AN	
	Objectif de l'indicateur : Le suivi des émissions de GES contribue à l'objectif de réduire les émissions de GES des biens immobiliers.	Méthode de calcul : Émissions de GES (scopes 1 et 2) totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.
N°4	PART DU PATRIMOINE QUI BÉNÉFICIE D'AU MOINS 5 ÉQUIPEMENTS HYDRO ÉCONOMES (EN POURCENTAGE)	0,00 %
	BENCHMARK : N.D.⁽⁴⁾	
	Objectif de l'indicateur : Le suivi du pourcentage du patrimoine qui bénéficie d'a minima 5 équipements hydro économes contribue à l'objectif de réduire les consommations d'eau totales des biens immobiliers.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant d'au moins 5 équipements hydro-économiques, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.

(1) Tous les indicateurs sont calculés sur les actifs immobiliers en exploitation. Au 31 décembre 2022, SOLIVING détient un seul actif en exploitation.

(2) Deepki Index ESG immobilier 2022 : Typologie Résidentiel en France (<https://index-esg.com/>)

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

(4) Absence de données de benchmark externe ou de données internes permettant une comparaison directe.

2.4.4 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, SOLIVING 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 résidentiel / hospitality, SOLIVING contribue substantivement au tissu économique local. Cet investissement finance l'économie réelle avec des logements et résidences gérées 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.

Investir dans des bâtiments répondant à un besoin fort en logement

Avec la création du fonds résidentiel SOLIVING, SOFIDY souhaite investir dans les bâtiments répondant à un fort besoin en logement :

- En privilégiant les zones tendues pour le logement classique ;
- En favorisant l'accès au logement pour les étudiants, les seniors ou encore les bénéficiaires du dispositif VISALE ;

SOLIVING entend ainsi accompagner l'acte d'habiter tout au long de la vie, de l'étudiant au senior en passant par le logement libre, intermédiaire, social ainsi que le coliving et l'hôtellerie.

Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

SOLIVING 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, SOLIVING est très attentif à la proximité de ses actifs à des solutions de mobilité douce alternatives telles 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 SOLIVING.

Liste des indicateurs sociaux du fonds (au 31/12/2022)⁽¹⁾

Pilier Social

2022

N°1	PART DU PATRIMOINE EN ZONE A OU QUI BÉNÉFICIE D'UNE ÉTUDE DÉMONTRANT LE BESOIN DE LOGEMENT (EN POURCENTAGE)	100 %
	BENCHMARK : N.D.⁽²⁾	
	Objectif de l'indicateur : Le suivi du pourcentage du patrimoine qui est situé en Zone A ou qui bénéficie d'une étude démontrant le besoin de logement contribue à l'objectif social principal du fonds.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) situés en zone tendue A ou bénéficiant d'une étude démontrant le besoin de logement, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.
N°2	PART DU PATRIMOINE AVEC PLUS DE 10 % DE BÉNÉFICIAIRES DE LA GARANTIE VISALE OU DÉDIÉ AUX ÉTUDIANTS OU SÉNIORS (EN POURCENTAGE)	0,00 %
	BENCHMARK : N.D.⁽²⁾	
	Objectif de l'indicateur : Le suivi du pourcentage du patrimoine avec plus de 10 % de bénéficiaires de la garantie visale ou dédié aux étudiants ou seniors contribue à l'objectif social principal du fonds.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) avec plus de 10 % de bénéficiaires de la garantie VISALE ou dédié aux étudiants ou seniors, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.
N°3	PART DES ACTIFS SITUÉS À PROXIMITÉ D'AU MOINS 1 LIGNE DE TRANSPORT À 500 MÈTRES (EN POURCENTAGE)	100 %
	BENCHMARK INTERNE⁽³⁾ : 95,00 %	
	Objectif de l'indicateur : Le suivi du pourcentage du patrimoine qui bénéficie d'au moins une option de ligne de transport à 500 m de l'actif contribue à l'objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et d'impact social et territorial positif.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) situés à proximité (500m) d'au moins 1 ligne de transport, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.
N°4	PART DES ACTIFS SITUÉS À PROXIMITÉ D'AU MOINS 4 SERVICES (EN POURCENTAGE)	100 %
	BENCHMARK INTERNE⁽³⁾ : 85,00 %	
	Objectif de l'indicateur : Le suivi du pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de 4 offres de services différentes contribue à l'objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et d'impact social et territorial positif.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) à proximité (500m) d'au plus de 4 offres de services différentes, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.
N°5	PART DU PATRIMOINE BÉNÉFICIAIRE D'A MINIMA 5 ÉQUIPEMENT D'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR OU ÉQUIVALENT (EN POURCENTAGE)	100 %
	BENCHMARK : N.D.⁽²⁾	
	Objectif de l'indicateur : Le suivi du pourcentage du patrimoine qui dispose de 5 équipements d'aménagement intérieur permet de valoriser la qualité de l'équipement des logements dans le cadre du confort et bien-être des occupants.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant d'a minima 5 équipements d'aménagement intérieur ou équivalent, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.
N°6	PART DU PATRIMOINE BÉNÉFICIAIRE D'1 ESPACE EXTÉRIEUR PARTAGÉ OU DE PLUS DE 50 % DES LOGEMENTS AVEC UN ESPACE EXTÉRIEUR PRIVATIF (EN POURCENTAGE)	100 %
	BENCHMARK : N.D.⁽²⁾	
	Objectif de l'indicateur : Le suivi du pourcentage du patrimoine qui bénéficie d'un espace extérieur partagé ou de plus de 50 % des logements avec un espace extérieur privatif contribue à l'objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et leur confort et bien-être.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'1 espace extérieur partagé ou plus de 50 % des logements avec un espace extérieur privatif, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.
N°7	PART DU PATRIMOINE FAISANT BÉNÉFICIER SES OCCUPANTS DE MINIMUM 5 SERVICES AU SEIN DU BÂTIMENT (EN POURCENTAGE)	100 %
	BENCHMARK : N.D.⁽²⁾	
	Objectif de l'indicateur : Le suivi du pourcentage du patrimoine qui dispose de minimum 5 services au sein du bâtiment contribue à l'objectif principal d'intégration des attentes des occupants.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant d'a minima 5 services au sein du bâtiment, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.

(1) Tous les indicateurs sont calculés sur les actifs immobiliers en exploitation. Au 31 décembre 2022, SOLIVING détient un seul actif en exploitation.

(2) Absence de données de benchmark externe ou de données internes permettant une comparaison directe.

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

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

SOFIDY, et spécifiquement SOLIVING, attachent une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes ⁽¹⁾ 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 SOLIVING.

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

SOLIVING 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, SOLIVING 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, SOLIVING 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 gestionnaires d'immeuble ayant signé des mandats 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 des fonds (au 31/12/2022)⁽¹⁾



Pilier Gouvernance

2022

N°12	PART DU PATRIMOINE DONT LE LOCATAIRE A BÉNÉFICIÉ DE L'ENVOI D'UN ÉCOGUIDE (EN POURCENTAGE)	0,00 %
	BENCHMARK INTERNE⁽²⁾ : 62,00 %	
	Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine dont le locataire a bénéficié de l'envoi d'un éco guide 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.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet de l'envoi d'un éco guide au locataire, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.
N°13	PART DES CHARTES ESG OU FOURNISSEUR RESPONSABLE (OU ANNEXE ENVIRONNEMENTALES DANS LE CAS D'UN LOCATAIRE EXPLOITANT) SIGNÉES AVEC LES GESTIONNAIRES & PRESTATAIRES (EN POURCENTAGE)	100 %
	BENCHMARK INTERNE⁽²⁾ : 20,00 %	
	Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine où au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable contribue à l'objectif principal du fonds de contribuer à la prise de conscience des parties prenantes pour les encourager à agir de manière durable.	Méthode de calcul : Part d'actifs (en valeur) bénéficiant d'au moins une charte fournisseur responsable/annexe environnementale signées avec les gestionnaires, prestataires et ou locataires, divisée par le nombre total d'actifs (en valeur).
N°14	PART DU PATRIMOINE QUI A UNE EXPOSITION À MOINS DE 50 % DES RISQUES PHYSIQUES OU QUI BÉNÉFICIE D'UN PLAN D'ACTION (EN POURCENTAGE)	100 %
	BENCHMARK INTERNE⁽²⁾ : 59,00 %	
	Objectif de l'indicateur : L'objectif est d'évaluer l'exposition des bâtiments aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir. Le but de cette évaluation est notamment d'identifier, d'estimer les risques puis d'entreprendre le cas échéant les actions d'adaptation pertinentes. 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.	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.

À ce stade, SOLIVING n'a pas déployée sa poche financière et ne présente donc pas d'indicateurs de suivi associés. À terme toutefois, des indicateurs adhoc seront ajoutés à la liste des indicateurs de gouvernance du fonds ci-dessus pour en assurer le suivi.

(1) Tous les indicateurs sont calculés sur les actifs immobiliers en exploitation. Au 31 décembre 2022, SOLIVING détient un seul actif en exploitation.
 (2) Benchmark interne calculé sur l'ensemble des actifs des fonds labellisés ISR de Sofidy.

2.4.6 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, SCCL, 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.

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 SOLIVING 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

SOLIVING 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 SOLIVING s'engage à suivre la performance ESG des actifs composant son portefeuille, à définir un objectif de durabilité⁽¹⁾, et à communiquer de manière annuelle sur les performances extra-financières. SOLIVING communique également sur l'alignement de ses actifs à la taxonomie européenne⁽²⁾. 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 SOLIVING 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) 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.

2.4.7 Méthode d'évaluation et de progrès ISR

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

La grille ESG développée afin de suivre la performance extra-financière des actifs immobiliers gérés par SOLIVING comprend 42 critères et 16 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 SOLIVING.

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 SOLIVING 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 SOLIVING. C'est donc la note moyenne du patrimoine qui est utilisée.

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 :

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.

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 SOLIVING 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/documentation/solving/>

2.4.8 CAS D'ETUDE - La performance extra-financière des actifs

Au 31 décembre 2022, SOLIVING détient un seul actif en exploitation. Son score ESG est présenté dans le tableau ci-dessous :

SCORE ESG DE L'ACTIF EN EXPLOITATION DE SOLIVING :

Actif	Note au 31/12/2022
CLAMART (92)	51,56

L'actif de Clamart est un immeuble neuf livré en 2021 conforme à la RT 2012. Il bénéficie d'un environnement très urbain au pied des transports et au cœur d'un ensemble de commerces de proximité.

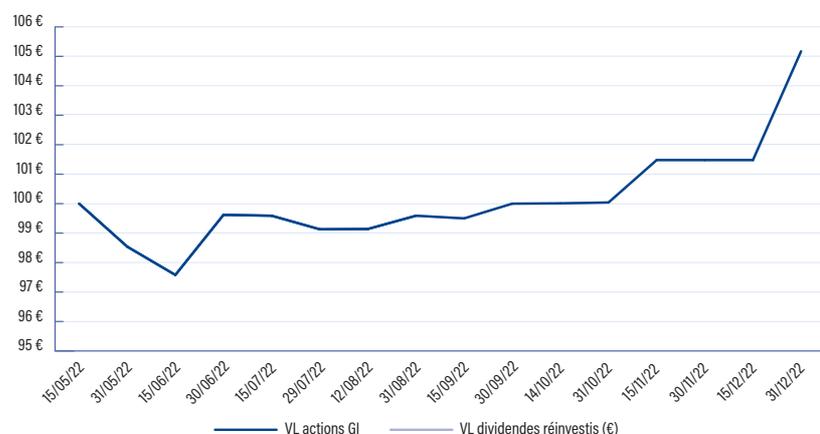
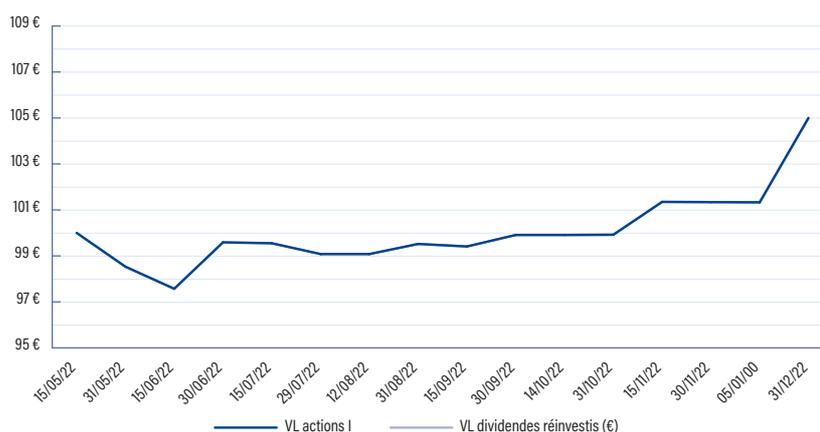
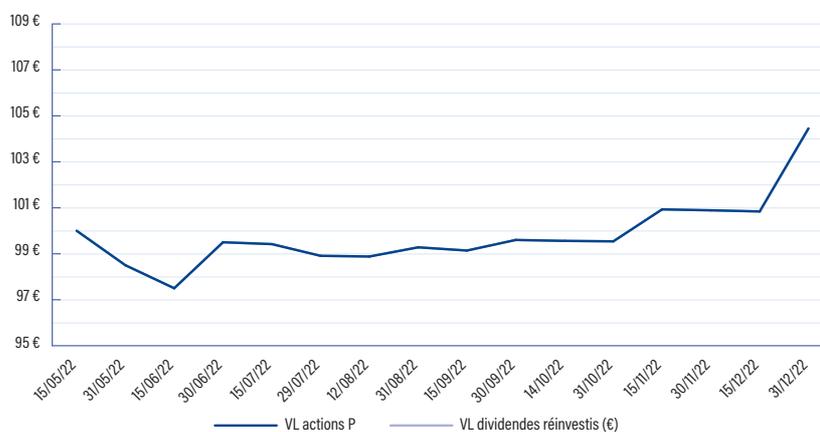
Concomitamment à l'acquisition une annexe environnementale a été signée avec le locataire Résidhome, qui est parfaitement aligné avec cette démarche visant à faire progresser les critères ESG de l'actif.

Les actions prévues pour l'ensemble du patrimoine de SOLIVING sont présentées dans les pages 27 à 37 de ce document.

2.5 Historique des valeurs liquidatives et dividendes

Les graphes ci-dessous présentent l'évolution des valeurs liquidatives des actions P, I et GI de SOLIVING depuis le 15 mai janvier 2022, date de la première valeur liquidative publiée de la SPPICAV.

Cette évolution est à apprécier au regard du rythme des investissements dans une phase particulière de constitution du patrimoine.



Actions P

Libellé	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'actions P en circulation	10,00000	
Valeur liquidative (en €)	104,45	
Actif net (en €)	1 044,52	
Dividende par action	0 € ⁽¹⁾	

(1) Montant proposé à l'Assemblée Générale

Actions I

Libellé	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'actions I en circulation	18 309,08680	
Valeur liquidative (en €)	104,99	
Actif net (en €)	1 922 409	
Dividende par action	0 € ⁽¹⁾	

(1) Montant proposé à l'Assemblée Générale

Actions GI

Libellé	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'actions GI en circulation	398 740,14490	
Valeur liquidative actions GI (en €)	105,16	
Actif net (en €)	41 934 346	
Dividende par action	0 € ⁽¹⁾	

(1) Montant proposé à l'Assemblée Générale

2.6 Situation de la liquidité et de l'endettement

2.6.1 Liquidité de l'OPCI

Instruments financiers à caractère liquide :

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

Compte à terme :	10 005 556 €
Certificats de dépôt :	-
Disponibilités en banque :	11 642 657 €
LIQUIDITÉS TOTALES :	21 648 212 €

Ces liquidités représentent 37 % du total de l'actif brut de la SPPICAV au 31 décembre 2022.

2.6.2 Endettement bancaire

Au 31 décembre 2022, la dette bancaire détenue directement par SOLIVING s'élève à 0,0 M€.

En intégrant la quote-part de la dette logée dans les participations financières contrôlées, la dette bancaire globale se monte à 17,2 M€. Elle présente les principales caractéristiques suivantes :

- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 47,1 % au 31 décembre 2022 ;
- un coût moyen de la dette de 1,61 % sur l'exercice 2022 ;

- une part des emprunts à taux fixe de 100 % ;
- une durée de vie moyenne de 12 ans et 2 mois et une durée de vie résiduelle moyenne de 11 ans et 4 mois ;
- les emprunts ont été contractés auprès de deux banques distinctes.

2.7 Perspectives pour 2023

Dans un contexte d'inflation et de remontée des taux, le marché immobilier entre dans un nouveau cycle synonyme d'opportunités pour un fonds qui se lance comme SOLIVING.

C'est dans cet environnement en mutation, que votre Société de Gestion mènera une politique d'investissement très sélective et recherchera avant tout la centralité au sein des métropoles dynamiques.

Même s'ils resteront probablement volatils en 2023, les marchés financiers présentent en cette fin d'année 2022 des niveaux de valorisation intéressants :

- Les actions de foncières cotées, qui ont largement sous-performé les marchés actions généralistes en 2022, affichent dorénavant un potentiel de rebond jugé attractif selon notre analyse ;

- La remontée des taux d'intérêts est synonyme de retour du rendement sur les actifs monétaires et obligataires bien notés, ainsi que sur les produits d'épargne à capital garanti (dépôts à terme, comptes courants rémunérés...).

Ces points d'entrée pourraient être exploités en 2023 pour le premier déploiement de la poche financière de SOLIVING.

Enfin, convaincue que la gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe significativement à leur valorisation financière dans le temps, votre Société de Gestion poursuivra en 2023 la mise en oeuvre de ses actions ESG, conformément à ses engagements dans le cadre du Label ISR immobilier, à toutes les étapes de la vie du portefeuille du fonds.

2.8 Évènements post clôture

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



2.9 Tableau des résultats sur les derniers exercices

En Euros	2022
1 - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE	
Actif Net	43 857 799 €
<i>dont Actif Net actions P</i>	1 044,52 €
<i>dont Actif Net actions I</i>	1 922 409 €
<i>dont Actif Net actions GI</i>	41 934 346 €
Nombre d'actions en circulation	417 059,23170
<i>dont nombre d'actions P</i>	10,00000
<i>dont nombre d'actions I</i>	18 309,08680
<i>dont nombre d'actions GI</i>	398 740,14490
2 - OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE	
Chiffre d'affaires hors taxe	0 €
Résultat net (avant cessions d'actifs)	-52 638 €
Résultat sur cessions d'actifs	0 €
Résultat avant comptes de régularisation	-52 638 €
Comptes de régularisation	-41 630 €
Résultat de l'exercice	-94 268 €
3 - RÉSULTAT PAR ACTION	
Résultat par action P ⁽¹⁾	-0,01 €
Résultat par action I ⁽¹⁾	-0,05 €
Résultat par action GI ⁽¹⁾	-14,32 €
Dividende versé par action P ⁽²⁾	0 €
Dividende versé par action I ⁽²⁾	0 €
Dividende versé par action GI ⁽²⁾	0 €

(1) Résultat de l'exercice après intégration des comptes de régularisation rapporté au nombre d'actions à la clôture de l'exercice.

(2) Dividende soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

2.10 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.

2.10.1 Présidence

La Présidence (le « Président »), telle que définie à l'article L. 227-6 du Code de commerce, de la SPPICAV est assumée par la Société de Gestion, sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi et les Statuts, pour la durée de ses fonctions de Société de Gestion de la SPPICAV.

2.10.2 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 2028 est KPMG, représenté par Monsieur Pascal LAGAND, ayant son siège social 1 cours Valmy, 92939 Paris La Défense Cedex

2.10.3 Évaluateurs immobiliers

Les évaluateurs immobiliers sont :

- BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, Société par actions simplifiée, au capital de 58 978,80 euros, ayant son siège social sis 167, quai de la Bataille de Stalingrad à Issy-Les-Moulineaux Cedex (92867).
- JONES LANG LASALLE EXPERTISES (JLL), Société par actions simplifiée, au capital de 37 000 euros, ayant son siège social sis 40-42 rue de la Boétie à Paris (8^{ème}).

2.10.4 Dépositaire

Le dépositaire de la SPPICAV est CACEIS BANK, société anonyme ayant son siège social sis 1-3 place Valhubert à Paris (13e), établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (l'«ACPR»).

2.10.5 Déléгатaire de gestion comptable

La gestion comptable de la SPPICAV est assurée par CACEIS Fund Administration, société anonyme ayant son siège social sis 1-3 place Valhubert à Paris (13e).

2.11 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

2.12 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, SOLIVING entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) 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, 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.

CACEIS BANK a par ailleurs été nommée en qualité de dépositaire de votre OPCI. 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 et 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 reportées 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 système de sauvegarde interne et externe.

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

2.13 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).

Il est rappelé que SOFIDY a décidé de ne percevoir aucune commission de gestion sur les revenus perçus par votre SCPI au titre des participations minoritaires réalisées dans des fonds gérés par Tikehau Investment Management ou par SOFIDY.

Honoraires de relocation 2022

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la OPC I Grand Public SOLIVING peut être amenée à signer avec des sociétés liées filiale de SOFIDY, des mandats de mise en location, lesquels seraient conclus à des conditions de marché. Aucun honoraire n'a été facturé en 2022 à ce titre avec des sociétés liées filiales de SOFIDY.

Syndicats de copropriété et suivi technique des immeubles

Afin de bien entretenir le patrimoine et de maintenir la valeur des immeubles, les missions de syndic, de directeur d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique peuvent être confiées à des sociétés liées filiales de SOFIDY, aux conditions de marché. Aucun honoraire n'a été facturé à ce titre en 2022 avec des sociétés liées filiales de SOFIDY.



31 rue Victor Hugo - Colombes (92)
Locataire Chez Jeannette

Rapport financier sur l'exercice 2022

3

3.1	Bilan – Actif	46	3.4	Annexes aux comptes annuels	49
3.2	Bilan – Passif	47	3.4.1	Règles et méthodes comptables	49
3.3	Compte de résultat	48	3.4.2	Évolution de l'actif net	51
			3.4.3	Compléments d'information	51

3.1 Bilan – Actif

En Euros	31/12/2022
ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER ⁽¹⁾	36 086 847 €
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	
Contrat de crédit-bail	
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2 ^{ème} alinéa)	
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-1-3 ^{ème} alinéa)	6 286 287 €
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-1-4 ^{ème} alinéa)	
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-1-5 ^{ème} alinéa)	
Avance preneur sur crédit-bail	
Autres actifs à caractère immobilier ⁽²⁾	29 800 560 €
DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	
Dépôts	
Actions et valeurs assimilées	
Obligations et valeurs assimilées	
Titres de créances	
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale)	
Opérations temporaires sur titres	
Contrats financiers	
OPÉRATIONS DE CHANGE À TERME DE DEVICES	
CRÉANCES LOCATAIRES	
AUTRES CRÉANCES	89 633 €
DÉPÔTS À VUE	8 182 596 €
TOTAL DE L'ACTIF	44 359 075 €

(1) Immeubles construits ou acquis par l'OPCI, actifs à caractère immobilier définis aux paragraphes 1 à 5 de l'article L214-36 du Comofi et les autres actifs liés (avances en comptes courants, dépôts et cautionnement versés).

(2) Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés.

3.2 Bilan – Passif

En Euros	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES (= ACTIF NET)	43 857 799 €
Capital	43 952 067 €
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	-94 268 €
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾	
PROVISIONS	
INSTRUMENTS FINANCIERS	
Opérations de cessions	
Opérations temporaires sur titres	
Contrats financiers	
DETTES	501 276 €
Dettes envers les établissements de crédit	
Autres emprunts	
Opérations de change à terme de devises	
Dépôts de garantie reçus	
Autres dettes d'exploitation	501 276 €
TOTAL DU PASSIF	44 359 075 €

(1) Y compris comptes de régularisation

3.3 Compte de résultat

En Euros	31/12/2022
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	
Produits immobiliers	
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	130 610 €
Total I	130 610 €
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	
Charges immobilières	292 €
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	4 990 €
Total II	5 282 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I - II)	125 328 €
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	59 909 €
Autres produits financiers	
Total III	59 909 €
CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	11 752 €
Autres charges financières	
Total IV	11 752 €
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III - IV)	48 157 €
Autres produits (V)	
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	226 123 €
Autres charges (VII)	
RÉSULTAT NET AU SENS DE L'ARTICLE L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)	-52 638 €
PRODUITS SUR CESSIONS D'ACTIFS	
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Total VIII	
CHARGES SUR CESSIONS D'ACTIFS	
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Total IX	
RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS (VIII - IX)	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE RÉGULARISATION (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	-52 638 €
COMPTES DE RÉGULARISATION (X)	-41 630 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	-94 268 €

3.4 Annexes aux comptes annuels

3.4.1 Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son règlement n° 2014-06 du 2 octobre 2014 modifié par le règlement n°2016-06 du 4 octobre 2016 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Le premier exercice, clos le 31 décembre 2022, a une durée de 12 mois.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité ;
- régularité, sincérité ;
- prudence ;
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts courus.

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

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées d'actifs immobiliers directs et indirects sont comptabilisées frais inclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est l'euro.

Règles d'évaluation des actifs

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des actifs à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Cette évaluation est comparée à celles arrêtées par les deux évaluateurs (BNP Paribas Real Estate Valuation France et JLL Expertises) de la SPPICAV. La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

Actifs Immobiliers détenus en direct :

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

S'agissant des immeubles en cours de construction, SOLIVING valorise les immeubles en cours de construction à la valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en leur état au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, celle-ci est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison. En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, l'immeuble est maintenu à son coût de revient.

Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une moins-value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital pour un montant qui ne peut excéder le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan.

Valorisation des participations détenues par SOLIVING dans des sociétés à prépondérance immobilière :

Les titres de participation détenus par SOLIVING dans des filiales à prépondérance immobilière sont valorisés selon la méthode de l'actif net réévalué et dans une perspective de cession des titres, c'est-à-dire en appliquant une décote de 5 % correspondant aux droits de mutation que devrait payer l'acquéreur de ces titres.

Valorisation des participations contrôlées par SOLIVING :

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 passif détenus.

Dépôts et instruments financiers non immobiliers :

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Les Actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours du jour.

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la société de gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

Les Titres de Créances Négociables et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : taux interbancaire offert en euros (Euribor),
- TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OTAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.

Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociés sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de clôture).

Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisées par la réglementation applicable à SOLIVING, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

Endettement

SOLIVING évalue les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est-à-dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

Les commissions de souscription

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir les frais d'acquisitions des actifs immobiliers sont comptabilisées en dettes et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

Dépréciations sur créances locatives

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.

Provisions pour risques

Ces provisions sont destinées à faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Elles peuvent couvrir des passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans des obligations de la société qui résultent d'évènements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour SOLIVING par une sortie de ressources.

Au cours de l'exercice, aucune provision pour risques n'a été comptabilisée.

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés dans un environnement marqué par un regain d'inflation et de hausse sensible des taux d'intérêts compte tenu du resserrement de la politique monétaire des banques centrales. Les effets de cet environnement inflationniste et de la hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges ainsi que la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant). Dans ce contexte, le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date de clôture de l'exercice.

3.4.2 Évolution de l'actif net

Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds

En Euros	31/12/2022
ACTIF NET EN DÉBUT D'EXERCICE	
Souscriptions (hors commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) ⁽¹⁾	41 707 396 €
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI) ⁽¹⁾	
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-383 146 €
Différences de change	
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier :	2 586 187 €
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	
Distributions réalisées au titre de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	-52 638 €
Acomptes versés au cours de l'exercice :	
sur résultat net	
sur cessions d'actifs	
Autres éléments	
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE⁽¹⁾	43 857 799 €

(1) Souscriptions et rachats sur la période s'étalant du 19 janvier 2022 (date de création de SOLIVING) au 15 décembre 2022. Les souscriptions et rachats du 31 décembre 2022 sont pris en compte sur la VL du 14 janvier 2023. Ce montant inclut les commissions de souscriptions utilisées dans le cadre d'acquisitions réalisées en 2022.

3.4.3 Compléments d'information

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels (En euros)

Ventilation par nature	19/01/2022	Cessions	Acquisitions	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Dont frais
Terrains nus							
Terrains et constructions							
Constructions sur sol d'autrui							
Autres droits réels							
Immeubles en cours de construction							
Autres							
TOTAL							
TOTAL FRAIS INCLUS							

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels par secteur d'activité et secteur géographique (En euros)

Non concerné.

Évolution de la valeur actuelle des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

En Euros	19/01/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Dont frais
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 ^{ème} alinéa)			3 700 100 €	2 586 187 €	6 286 287 €	
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 ^{ème} alinéa)						
TOTAL			3 700 100 €	2 586 187 €	6 286 287 €	
TOTAL FRAIS INCLUS						

Ventilation des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SYREF 16	Résidentiel	Région parisienne

Contrats de Crédit-bail

Non concerné.

Autres actifs à caractère immobilier

Libellé	Montant
- Fonds de roulement :	
- Avances en comptes courant :	29 800 560 €

Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs immobiliers directs et parts ou actions immobilières non admis sur un marché réglementé)

Libellé valeur	Code valeur	Quantité	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
CAT - CE	D0099603	10 000 000	10 005 556	EUR	22,81 %
CCA SCI SYREF 16	A0001241	19 795 004	19 795 004	EUR	45,13 %

Décomposition des créances (en euros)

Décomposition des postes du bilan		31/12/2022
CRÉANCES LOCATAIRES		
Créances locataires faisant l'objet de dépréciations (douteux)		
Dépréciations des créances locataires		
AUTRES CRÉANCES		
Intérêts ou dividendes à recevoir		89 633 €
Etat et autres collectivités		
Syndics		
Autres débiteurs		
Charges constatées d'avance		
Charges récupérables à refacturer		
TOTAL		

Capitaux propres (en euros)

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	417 059	42 055 250 €	397 604 €
Rachats réalisés			
MONTANTS NETS	417 059	42 055 250 €	397 604 €

Décomposition du poste au bilan		31/12/2022
Capital		43 952 067 €
Report des plus values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs		
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
Résultat de l'exercice		-52 638 €
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice		-41 630 €
Acomptes versés au cours de l'exercice		
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Provisions		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		43 857 799 €

Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'organisme au cours des cinq derniers exercices

En Euros	31/12/2022
ACTIONS P	
Actif Net	1 044,52 €
Nombre d'actions	10,00000
Valeur liquidative	104,45 €
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	
Capitalisation unitaire	

En Euros	31/12/2022
ACTIONS I	
Actif Net	1 922 408,66 €
Nombre d'actions	18 309,08680
Valeur liquidative	104,99 €
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	
Capitalisation unitaire	

En Euros	31/12/2022
ACTIONS GI	
Actif Net	41 934 345,99 €
Nombre d'actions	398 740,14490
Valeur liquidative	105,16 €
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	
Capitalisation unitaire	

Le résultat de l'exercice par classe d'action s'établit comme suit :

Classe d'action	Résultat net (en €)	Nombre d'actions	Résultat par action (en €)
Actions P	-9 €	10,00000	-0,01 €
Action I	-6 206 €	18 309,08680	-0,05 €
Actions GI	-88 052 €	398 740,14490	-14,32 €
TOTAL	-94 268 €		

Dettes

Décomposition du poste au bilan (en Euros)		31/12/2022
DETTE ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT		
Emprunts		
Concours bancaires courants		
TOTAL		
AUTRES DETTES FINANCIÈRES		
Dépôts de garanties reçus		
Prêts actionnaires		
TOTAL		
AUTRES DETTES		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés		
Etat et autres collectivités		
Commission de souscription non acquise		
Commission de souscription acquise non utilisée à la clôture de l'exercice		
Charges refacturées		
Autres créditeurs		
Produits constatés d'avance		
TOTAL		
TOTAL DES DETTES		

Ventilation par maturité résiduelle (en Euros)	Jusqu'à 1 an	1 - 5 ans	> 5 ans	Total 31/12/2022
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
TOTAL				

Ventilation des emprunts par nature d'actifs (en Euros)		31/12/2022
Emprunts immobiliers		
Autres emprunts		

Produits et charges de l'activité immobilière (En euros)

Produits immobiliers		31/12/2022
Loyers		
Charges facturées		
Autres revenus immobiliers		
TOTAL		

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		31/12/2022
Dividendes SAS / SCI		
Dividendes Actions		
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
TOTAL		

Charges immobilières		31/12/2022
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges d'entretien courant		
Charges de gros entretien		
Charges de renouvellement et de remplacement		
Charges refacturées		
Redevance de Crédit bail		
Autres charges :		292 €
- dont pertes sur créances irrécouvrables		
- dont taxes diverses		
- dont honoraires ADB		
- dont honoraires d'avocat		
- dont honoraires divers		292 €
- dont primes d'assurance		
- dont impôts fonciers non récupérés		
- dont honoraires d'expert immobilier		
- dont frais d'huissiers		
- dont honoraires de commercialisation		
- dont charges locatives sur locaux vacants		
- dont autres charges immobilières		
- dont frais de notaire		
- dont charges locatives non récupérées		
- dont charges sur sinistres		
- dont indemnités d'éviction assujetties à TVA		
- dont autres		
Dotations de provision immobilière		
TOTAL		292 €

Autres produits sur actifs à caractère immobilier		31/12/2022
Intérêts des avances en comptes courant	130 610 €	
Autres produits		
Autres revenus immobiliers		
TOTAL	130 610 €	

Autres charges sur actifs à caractère immobilier		31/12/2022
Intérêts sur emprunts immobiliers	4 990 €	
Charges sur emprunts immobiliers		
Autres charges		
TOTAL	4 990 €	

Produits et charges sur opérations financières (en euros)

Produits sur opérations financières		31/12/2022
Produits sur dépôts	59 909 €	
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organisme de placement collectif		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Autres instruments		
Autres produits financiers		
TOTAL	59 909 €	

Charges sur opérations financières		31/12/2022
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières	11 752 €	
Autres charges financières		
TOTAL	11 752 €	

Frais de gestion et de fonctionnement

a) Les frais de gestion et de fonctionnement fixes

Les frais de gestion sont calculés à chaque valorisation sur l'actif net. Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPCI.

Le tableau ci-dessous représente les frais de gestion et de fonctionnement par classe d'actions :

Classe d'action	Assiette	Taux (TVA au taux en vigueur)
Actions P	Actif Net (Valeur Liquidative x Nombre Total d'Actions)	2,25 % TTC maximum annuel dont 1,75 % TTC maximum pour la Société de Gestion
	Actif Brut (Total de l'actif de la SPPICAV)	1,54 % TTC maximum annuel dont 1,19 % TTC maximum pour la Société de Gestion
Actions I	Actif Net (Valeur Liquidative x Nombre Total d'Actions)	1,40 % TTC maximum annuel dont 0,90 % TTC maximum pour la Société de Gestion
	Actif Brut (Total de l'actif de la SPPICAV)	0,95 % TTC maximum annuel dont 0,61 % TTC maximum pour la Société de Gestion
Actions GI	Actif Net (Valeur Liquidative x Nombre Total d'Actions)	1,13 % TTC maximum annuel dont 0,64 % TTC maximum pour la Société de Gestion
	Actif Brut (Total de l'actif de la SPPICAV)	0,77 % TTC maximum annuel dont 0,43 % TTC maximum pour la Société de Gestion

Frais de gestion et de fonctionnement (en Euros)	Montant au 31/12/2022
Commission société de gestion	173 208 €
Commission administrative	20 804 €
Commission dépositaire	25 634 €
Honoraires commissaire aux comptes	6 000 €
Honoraires experts immobiliers	
Redevance AMF	
Frais publicité et annonce	
Taxe professionnelle	
Autres frais	
ASPIM	
Frais d'acte et d'avocat	
Commission distributeur	
Frais de tenue des assemblées	
Frais divers	
Droits d'enregistrement et timbres	477 €
Expert comptable	
Honoraire Administrateur de biens	
TOTAL	226 123 €

b) Les frais de gestion et de fonctionnement variables

Non concerné.

Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession au 31/12/2022
- Terrains nus			
- Terrains et constructions			
- Constructions sur sol d'autrui			
- Autres droits réels			
- Immeubles en cours de construction			
- Autres			
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels			
- Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)			
- Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)			
- Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4ème alinéa)			
- Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents			
- Autres actifs immobiliers			
Total autres actifs à caractère immobilier			
Total actifs à caractère immobilier			
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers			
TOTAL			

Engagements reçus et donnés

Non concerné.

Tableau d'affectation du résultat

En Euros	31/12/2022
Résultat net	-52 638 €
Régularisation du résultat net	-41 630 €
Résultat sur cession d'actifs	
Régularisation des cessions d'actifs	
Acomptes versés au titre de l'exercice	
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	-94 268 €
Report des résultats nets	
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	
Régularisation sur les comptes de reports	
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	
Total des sommes à affecter (I + II)	-94 268 €
Distribution	
Report des résultats nets antérieurs	
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	
Incorporation au capital	
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	

[1] Au sens de l'article L.214.69

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 %)
SCI SYREF 16	6 286 287 €	3 700 100 €	-43 036 €	3 657 064 €	100 %

Rapport du commissaire aux comptes

4

4.1 Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels **60**

4.2 Rapport spécial du commissaire aux
comptes sur les conventions
réglementées **62**

4.1 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par le président, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SPPICAV SOLIVING relatifs à l'exercice de 12 mois 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 à la fin de cet exercice.

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 commissaire aux comptes, sur la période du 19 janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles 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 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 l'annexe des comptes annuels, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le Règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 modifié. Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

La note de l'annexe « 3.4.1 Règles et méthodes comptables », relatives à l'évaluation des actifs immobiliers mentionne l'intervention des experts externes en évaluation et précise les modalités de détermination de la valeur des actifs immobiliers par la société de gestion. Nos travaux ont consisté à apprécier les approches retenues pour déterminer la valeur actuelle des actifs immobiliers et à en vérifier l'application.

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 président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction 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 direction 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 président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre 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 direction, 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.

Paris La Défense, le 21 avril 2023

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

4.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale de la SPPICAV SOLIVING,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre SPPICAV, 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 d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en oeuvre 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.

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.227-10 du code de commerce.

Paris La Défense, le 21 avril 2023

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

Projets de résolutions

5

5.1 De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

64

5.1 De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

Après avoir entendu lecture du rapport du Président 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.

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

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les comptes du premier exercice clos au 31 décembre 2022 font apparaître une perte de -94 268,08 €.

Soit une perte de -94 268,08 euros se décomposant comme suit par catégorie d'actions :

	Total	Parts P		Parts I		Parts GI	
		en €	Unitaire	en €	Unitaire	en €	Unitaire
Résultat net	-52 638,07	-5,21	-0,01	-3 465,38	-0,03	-49 167,48	-8,00
Régularisation résultat net	-41 630,01	-4,12	0,00	-2 740,68	-0,02	-38 885,21	-6,32
Résultat distribuable sur l'exercice	0	0	0	0	0	0	0
Report à nouveau	0	0	0	0	0	0	0
Total des sommes à affecter	-94 268,08	-9,33	-0,01	-6 206,06	-0,05	-88 052,69	-14,32

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

- À titre de dividendes, un montant de 0 euros versés ;
- Le solde restant de la perte, soit -94 268,08 euros, au poste de report à nouveau.

	Total	Parts P		Parts I		Parts GI	
		en €	Unitaire	en €	Unitaire	en €	Unitaire
Dividende 2022 ⁽¹⁾	0	0	0	0	0	0	0
Report à nouveau résultat courant	-94 268,08	-9,33	-0,01	-6 206,06	-0,05	-88 052,69	-14,32

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

TROISIÈME 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, constate qu'il n'y a pas de convention à approuver.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour l'accomplissement de toutes formalités de dépôt ou de publication légale.

(1) Le dividende sera versé au plus tard cinq mois après la clôture de l'exercice.

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 50 % 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 se faire, le fonds SOLIVING a mis en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier chacune d'elles.

Le fonds SOLIVING dispose par ailleurs du label ISR Immobilier.

La stratégie ISR du fonds vise plus particulièrement à répondre aux critères ESG suivants :

Pilier Environnement

- Objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment

Pilier Social

- Objectif de contribution au besoin d'hébergement
- Objectif d'intégration des attentes des utilisateurs
- Objectif de fournir un bon niveau de confort de logement

Pilier Gouvernance

- Objectif principal d'intégrer une vision vertueuse sur le long terme vis-à-vis de nos actifs et de nos parties prenantes

De plus, Le fonds SOLIVING s'est fixé un objectif d'investissement durable* d'avoir au moins 50 % du patrimoine répondant à un *besoin fort en logement*.

Les actifs répondant à un besoin fort en logement sont définis comme suit :

Résidences étudiants, résidences seniors, logements situés en zone tendues tel que défini par le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 pour la France, ou besoin démontré par une étude pour les autres pays d'Europe.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Sur l'exercice écoulé, la performance des indicateurs de durabilité a été la suivante⁽¹⁾ :

Indicateurs	2022	Source & Méthodologie
Consommations finales d'énergie, tous fluides tous usages	150 kWh _{eq} /m ²	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 : 100 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur.
Part du patrimoine bénéficiant d'au moins 5 dispositifs de réduction des consommations d'énergies	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant d'au moins 5 équipements réduisant les consommations d'énergie, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur.
Emissions GES des consommations d'énergie (PC & PP)	6 kgCO ₂ eq/m ²	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 : 100 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur.
Part du patrimoine qui bénéficie d'au moins 5 équipements hydro économes	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant d'au moins 5 équipements hydro-économes, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur.
Part du patrimoine en zone A ou qui bénéficie d'une étude démontrant le besoin de logement	100 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) situés en zone tendue A ou bénéficiant d'une étude démontrant le besoin de logement, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur.
Part du patrimoine avec plus de 10 % de bénéficiaires de la garantie VISALE ou dédié aux étudiants ou séniors	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) avec plus de 10 % de bénéficiaires de la garantie VISALE ou dédié aux étudiants ou séniors, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur.
Part des actifs situés à proximité d'au moins 1 ligne de transport à 500 mètres	100 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) situés à proximité (500m) d'au moins 1 ligne de transport, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source : Deepki - Indicateurs ISR Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur.
Part des actifs situés à proximité d'au moins 4 services	100 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) à proximité (500m) d'au moins 4 offres de services différentes, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur.
Part du patrimoine bénéficiant d'au moins 5 équipements d'aménagement intérieur ou équivalent	100 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant d'au moins 5 équipements d'aménagement intérieur ou équivalent, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur.
Part du patrimoine bénéficiant d'1 espace extérieur partagé ou de plus de 50 % des logements avec un espace extérieur privatif	100 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'1 espace extérieur partagé ou plus de 50 % des logements avec un espace extérieur privatif, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur.
Part du patrimoine dont le locataire a bénéficié de l'envoi d'un éco guide	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet de l'envoi d'un éco guide au locataire, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur.
Part de chartes ESG ou fournisseur responsable (ou Annexe environnementales dans le cas d'un locataire exploitant) signées avec les gestionnaires & prestataires	100 %	Méthode de calcul : Part d'actifs (en valeur) bénéficiant d'au moins une charte fournisseur responsable/annexe environnementale signées avec les gestionnaires, prestataires et ou locataires, divisée par le nombre total d'actifs (en valeur). Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur.
Part du patrimoine qui a une exposition à moins de 50 % des risques physiques OU qui bénéficie d'un plan d'action	100 %	Méthode de calcul : Part des actifs ayant une exposition à moins de 50 % à des risques physiques OU qui bénéficient d'un plan d'action, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur.

Le fonds a prévu des actions d'améliorations dès 2023 pour ces indicateurs, plus d'informations sur ces actions se trouvent sur les pages 27 à 37 de ce document

(1) Tous les indicateurs sont calculés sur les actifs immobiliers en exploitation. Au 31 décembre 2022, SOLIVING détient un seul actif en exploitation.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

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).

Sur l'exercice 2022, l'atteinte des objectifs de durabilité poursuivis par le fonds seront représentées par les indicateurs suivants :

Indicateurs	2022	Objectif	Source & Méthodologie
Objectif d'investissement	100 %	50 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) situés en zone tendue A ou bénéficiant d'une étude démontrant le besoin de logement et qui respectent les principes DNSH, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.
Part des actifs (en surface) situés en zone tendue ou répondant à un besoin de logement fort			Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation 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 ?

Le fonds SOLIVING 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 SOLIVING, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire.

Si la performance de l'actif par rapport à ces critères n'est pas satisfaisante, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative.

Une fois les actifs inclus dans le fonds SOLIVING, 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.

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 ? ⁽¹⁾

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

Comme précisé dans le paragraphe précédent, les données de l'année 2022 seront communiquées dans le rapport périodique du fonds en 2023

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, 100 % des actifs immobiliers ont fait l'objet de l'analyse en phase d'exploitation. A partir du 1er janvier 2023, 100 % des actifs immobiliers 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 ?⁽²⁾

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 précédent, 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.

(1) Tous les objectifs d'investissement durable sont calculés sur les actifs immobiliers en exploitation. Au 31 décembre 2022, SOLIVING détient un seul actif en exploitation.

(2) Tous les indicateurs concernant les incidences négatives sont calculés sur les actifs immobiliers en exploitation. Au 31 décembre 2022, SOLIVING détient un seul actif en exploitation.

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 SOLIVING a identifié deux indicateurs supplémentaires sur lesquels reporter :

- Consommation énergétique
- Empreinte carbone

Incidence négative sur la durabilité	Unité	2022	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 %	Source : Deepki - Actifs impliqués dans les produits fossiles Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs (en surface) du fonds Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur.
Efficacité énergétique	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	100 %	Source : Deepki - Actifs inefficients Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020, (en surface) sur la totalité des actifs (en surface). Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur.
Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité				
Emissions de gaz à effet de serre	18. Emissions de GES	Emissions moyennes de GES (kgCO ₂ eq/m ² .an), Scope 1, 2 et 3	6 kgCO ₂ eq/m ²	Source : Deepki - Intensité estimée - Émissions GES 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 : 100 % données estimées
Consommation d'énergie	19. Intensité énergétique	kWh _{eff} /m ²	150 kWh _{eff} /m ²	Source : Deepki - Intensité énergétique après estimations 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 : 100 % données estimées

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 ?

Le fonds analyse la proportion des émetteurs signataires du Pacte Mondial des Nations Unies au sein des portefeuilles. Les émetteurs signataires s'engagent à adopter une attitude socialement responsable en respectant et en faisant la promotion de principes relatifs aux droits de l'Homme, aux normes internationales du travail et à la lutte contre la corruption. De plus, ces émetteurs sont engagés dans une démarche d'amélioration continue de leurs politiques RSE et s'engagent annuellement à communiquer publiquement sur leurs progrès.

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 SOLIVING. 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.

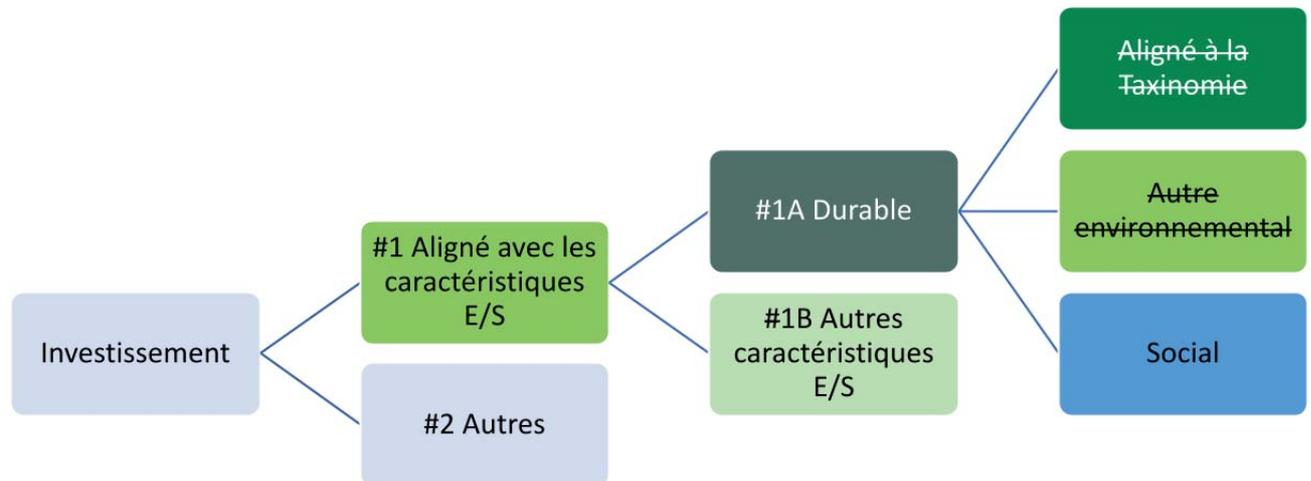
Les indicateurs reportés sur l'exercice 2022 apparaissent dans ce même tableau.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Clamart	Résidence Tourisme et Affaires	32,6 %	France
Chennevières	Résidence Services Seniors	57,5 %	France
Courbevoie	Coliving	5,1 %	France
Colombes	Coliving	4,8 %	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 :

- 100 % des actifs alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
- 50 % des actifs en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
- 50 % des actifs en catégorie « #1A Durable ». Parmi eux :
 - 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne ;
 - % 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 2022 ont été dans les secteurs suivants :

- 32,6 % dans le secteur des Résidences Tourisme et Affaires ;
- 57,5 % dans le secteur des Résidences Services Seniors ;
- 9,9 % dans le secteur des colivings.

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

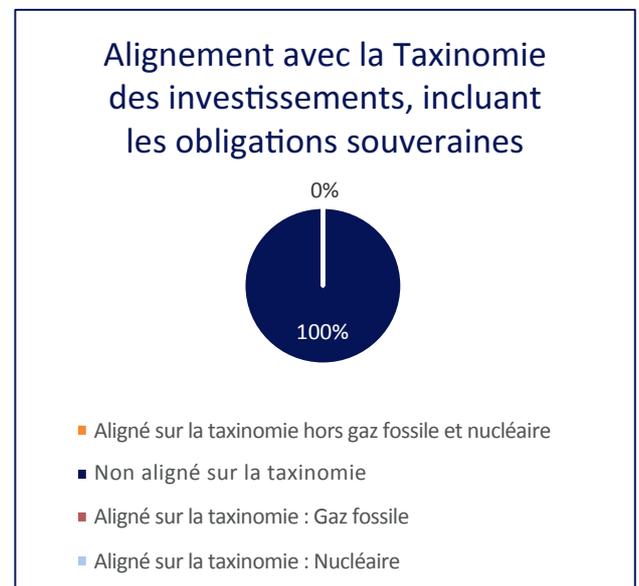
Ces indicateurs doivent également être publiés en incluant les fonds souverains, et en les excluant. En effet, il n'est pas encore possible de mesurer l'alignement avec des critères taxinomiques pour les fonds souverains, ce qui pourrait donner une mauvaise représentation de l'alignement du produit financier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

Concernant l'exercice 2022, l'alignement à la Taxinomie Européenne est le suivant :

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



Alignement avec la Taxinomie des investissements, hors obligations souveraines



- Aligné sur la taxinomie hors gaz fossile et nucléaire
- Non aligné sur la taxinomie
- Aligné sur la taxinomie : Gaz fossile
- Aligné sur la taxinomie : Nucléaire

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 SOLIVING 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 %

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 SOLIVING 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 SOLIVING sa contribution substantielle à ces enjeux.

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 au moins 50 % du patrimoine répondant à un *besoin fort en logement*.

Les actifs répondant à un besoin fort en logement sont définis comme suit :

Résidences étudiants, résidences séniors, logements situés en zone tendues tel que défini par le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 pour la France, ou besoin démontré par une étude pour les autres pays d'Europe.

La part minimale d'investissements durables avec un objectif social sur l'exercice 2022 est de : 50 %.

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 SOLIVING, 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 SOLIVING 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 concerné.

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 concerné.

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

Non concerné.

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

Non concerné.



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
sofidy.com