



## SPÉCIFICITÉS DU FONDS

### Investisseurs concernés

Cette SPPICAV est destinée aux investisseurs recherchant une performance liée au secteur immobilier à long terme. La SPPICAV peut être accessible en qualité de support de contrats d'assurance vie libellés en unités de compte ou de contrats de capitalisation, ou tout autre équivalent, mais également au travers de fonds d'épargne salariale.

Éligible Assurance vie :	OUI
Éligible Compte-titres :	OUI
Éligible au nominatif auprès de Sofidy :	OUI

## CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Nature juridique :	SPPICAV Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable Capital Variable sous forme de SAS
Typologie :	OPCI Grand Public
Thématique :	Résidentiel
Date de création :	Avril 2022
Fréquence de valorisation :	Bi-mensuelle
Dépositaire :	CACEIS BANK
Devise :	Euro
Horizon de placement :	8 ans
Minimum de souscription initiale :	
Actions P	1 000 €
Actions I	100 000 €
Actions GI	5 000 000 €

## TYPLOGIES D'ACTIONS

Classe d'actions :	P/C	I/C	GI/C
Code ISIN :	FR0014006060	FRFR0014006078	FR0014006052

## PROFIL DE RISQUE

Risque faible							Risque élevé
1	2	3	4	5	6	7	

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Nous avons classé ce produit dans la classe de risques 2 sur 7, qui est une classe de risque basse. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau faible et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

# Diversifiez votre épargne dans l'immobilier résidentiel européen et dans des actifs financiers

## PRÉSENTATION DE L'OPCI

**SOLIVING** est un OPCI Grand Public créé et géré par la Société de Gestion Sofidy. Cette solution d'épargne immobilière est accessible dans le cadre des contrats d'assurance vie, d'un compte-titres, ou directement auprès de Sofidy.

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.

Sofidy crée l'**OPCI SOLIVING** (SPPICAV) visant à investir directement et indirectement dans des actifs incarnant les différents modes d'habitat. Du résidentiel libre, intermédiaire ou social en passant par les résidences gérées en France et/ou dans et autour des grandes métropoles de la Zone Euro (hors France), ainsi que dans des villes secondaires et des villes littorales, balnéaires ou bénéficiant d'une forte fréquentation touristique de la même zone, comme les résidences étudiantes, les RSS ou le coliving jusqu'aux actifs d'hébergement touristique comme les hôtels ou les résidences de tourisme ainsi que dans des actifs financiers.

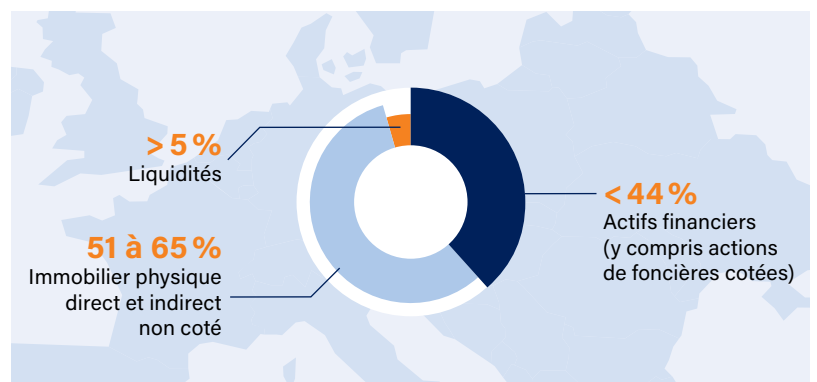
**SOLIVING** est un OPCI labellisé ISR immobilier qui intègre des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et de gestion de son patrimoine.

## Avertissements - Risques

Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du souhait du client de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier. L'OPCI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourrait être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement. Les actions de l'OPCI SOLIVING 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 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.

## L'ALLOCATION CIBLE DE L'AUM (OU ACTIF BRUT)



**SOLIVING** est labellisée ISR immobilier. Ce label atteste de l'intégration d'une démarche d'immobilier durable ambitieuse dans la stratégie d'investissement et dans la gestion des actifs de la SPPICAV. Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont pris en compte sur l'ensemble des actifs, dans une démarche d'amélioration continue des pratiques de développement durable.

La SPPICAV vise plus particulièrement à répondre aux objectifs suivants :



### ENVIRONNEMENT

**Performance énergétique, énergies renouvelables et émissions de gaz à effet serre des bâtiments, gestion de l'eau, préservation de la biodiversité**

**• Atténuer le changement climatique :**

- Renforcer les processus de collecte et de suivi des consommations énergétiques et des émissions de GES associées.
- Mettre en place des dispositifs et équipements permettant de les réduire.

**• Réduire l'impact sur la biodiversité et les écosystèmes :**

- Encourager les actions en faveur de la biodiversité ainsi que la gestion responsable des espaces verts sur nos actifs.



### SOCIAL

**Mobilité, services proposés et accessibilité, santé/sécurité, confort/bien-être des occupants, impact territorial positif**

**• Assurer aux locataires l'accès aux mobilités durables :**

- Privilégier les actifs proches des transports en commun.
- Faciliter les mobilités électriques et douces au sein et à proximité du bâtiment.

**• Garantir aux locataires l'accès à des services diversifiés :**

- Assurer l'accès des locataires à des services sur site ou à proximité.

**• Garantir aux locataires l'accès à une bonne qualité du logement**

- Favoriser les logements bien équipés et donnant accès à des espaces extérieurs.

**• Répondre à un fort besoin en logement**

- Investir dans des résidences seniors ou étudiantes, des actifs en coliving ou des logements situés en zone tendue (ou dont le besoin est démontré par une étude).



### GOVERNANCE

**Résilience face au changement climatique, relations avec les parties prenantes, achats responsables et certifications**

**• Intégrer les parties prenantes dans la démarche ESG :**

- Développer et diffuser un éco-guide à destination des locataires.
- Intégrer des clauses ESG dans les contrats avec les locataires ou gestionnaires.

**• Améliorer la résilience des bâtiments face au changement climatique :**

- Comprendre les risques physiques climatiques auxquels sont exposés les actifs.
- Développer des plans d'action associés à ces risques pour améliorer la résilience des actifs.

L'intégration de ces objectifs dans la gestion et l'investissement de SOLIVING pourra entraîner des investissements supplémentaires. Néanmoins, l'intégration des investissements inhérents aux critères en amont (démarches d'acquisition) et en aval (gestion d'actif) permettra d'assurer une meilleure résilience du patrimoine sur le moyen et long terme, et donc de préserver sa valeur.

Les investissements de la SPPICAV sont sélectionnés au regard de leurs caractéristiques ESG, de leur potentiel d'amélioration et de leur compatibilité avec l'objectif de gestion extra-financière selon une approche durable et continue de la performance extra-financière des actifs immobiliers.

En pratique, chacun des actifs immobiliers de SOLIVING est noté sur 100 à partir d'une grille d'évaluation dédiée intégrant les critères ESG. Les critères de cette grille sont déclinés en fonction des typologies de bâtiments gérées par le fonds (bureaux, commerces de pied d'immeuble, autres commerces/

logistique, tourisme et résidentiel), et de la phase de vie du bâtiment (à savoir en exploitation ou au cours d'un projet de développement). Chaque actif disposera d'une note ESG d'origine, d'un plan d'amélioration ESG et d'une note ESG provisionnelle.

Le détail des objectifs, des critères d'évaluation et de leur pondération, ainsi que la méthodologie précise appliquée aux investissements et à leur gestion figurent dans le code de transparence ISR de la SPPICAV disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet :



[www.sofidy.com/documentation/solving](http://www.sofidy.com/documentation/solving)

## UNE SOLUTION D'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE QUI ALLIE « IMMOBILIER RÉEL » ET « ACTIFS FINANCIERS »

### POCHE IMMOBILIÈRE

Logements	Tourisme	Espaces partagés	Senior	Tous types d'immeubles transformables en logements
À loyer libre	Hôtellerie*	Résidence étudiante	Résidence senior	Résidentiel
Intermédiaires	Résidence de Tourisme	Locaux annexes**	Coliving senior	Commerces
Sociaux	Tourisme d'affaire	Coliving		Bureaux

\*Camping inclus \*\*Self-stockage et parkings

### POCHE FINANCIÈRE

Actions	OPCVM	Obligations	FIA
Action de société à prépondérance immobilière		OPCI Équivalents étrangers	

### POCHE DE LIQUIDITÉ

Cash	Monétaire	Compte à terme
------	-----------	----------------

Le détail de l'allocation des investissements cibles est disponible dans le prospectus présent sur le site internet de Sofidy, [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com).

### MENTIONS LÉGALES

Document non contractuel. Ce document est produit par Sofidy à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les données et chiffres sont réputés exacts et fiables par Sofidy, en date du 31/12/2024. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La responsabilité de Sofidy ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. Sofidy se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis, notamment en ce qui concerne la description des processus de gestion qui ne constitue en aucun cas un engagement. Ceci est un document publicitaire. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans SOLIVING sont décrits dans le Document d'Informations Clés (DIC). Le DIC, le prospectus, les statuts et les documents périodiques sont disponibles sur demande auprès de Sofidy. Il est impératif de prendre connaissance de ces documents qui doivent être remis préalablement à la souscription. Mis à jour en octobre 2025. L'OPCI grand public SOLIVING est un FIA (Fonds d'investissement alternatif), ayant reçu de l'Autorité des Marchés Financiers l'agrément SPI20220010, en date du 26 avril 2022.

### FRAIS ET COMMISSIONS

#### Commission de souscription maximum TTC

Commission acquise à l'OPCI		3,50 %
Commission non acquise à l'OPCI	Actions P	4 %
	Actions I	1,90 %
	Actions GI	1,90 %

#### Frais de fonctionnement et de gestion maximum en % de l'Actif Net

	HT	TTC
Actions P	1,88 %	2,25 %
Actions I	1,17 %	1,40 %
Actions GI	0,94 %	1,13 %

#### Frais d'exploitation immobilière (Actions P, I et GI) maximum en moyenne sur les 3 prochaines années en % de l'Actif Net

	HT	TTC
	1,83 %	3,4 %

#### Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières (Actions P, I et GI)

Frais sur Actifs Immobiliers hors commission de mouvement et hors droits d'enregistrement liés aux opérations d'arbitrage ou d'investissement	4,17 % HT (5 % TTC) du prix d'acquisition ou de cession
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers	1 % HT (1,2 % TTC) des prix des immeubles hors droit acquis ou cédés par la société
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Financiers	- Montant forfaitaire de 0 à 375 € HT (450 € TTC) selon la place. - Montant forfaitaire de 4,17 € HT (5 % TTC) par contrat (futures / options) ou commission proportionnelle de 0 à 0,20 % selon les instruments (titres, changes...).

### GESTIONNAIRE

#### Société de Gestion : Sofidy SAS

Société de Gestion de Portefeuille

Depuis 1987, Sofidy conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCV, SC, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces, et de bureaux. Avec 8,6 milliards d'euros d'encours sous gestion (total des actifs bruts réévalués des fonds gérés) au 31/12/2024, Sofidy gère pour le compte de plus de 64 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de plus de 5 400 actifs commerciaux et de bureaux. Sofidy est une filiale de Tikehau Capital.

<b>Siège social :</b>	Évry
<b>Date de création :</b>	1987
<b>Encours gérés au 31/12/2024 :</b>	8,6 Mds €



**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 - 91080 Évry-Courcouronnes | Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com) | [sofidy.com](http://sofidy.com)