

EXERCICE 2023



REPUBLIQUE FRANÇAISE

SOLIVING
OPCI THÉMATIQUE
RÉSIDENTIEL EUROPE



Rapport Annuel

Sofidy 
ÉPARGNER - INVESTIR

Édito

Chers associés,

L'année 2023 a été marquée par une hausse sensible des taux d'intérêt entraînant une correction généralisée sur les valeurs immobilières en Europe, bien que d'ampleurs différentes selon les classes d'actifs. Cette situation ne résulte donc pas d'une crise immobilière mais du resserrement brutal de la politique monétaire par les banques centrales pour juguler l'inflation. L'immobilier entre néanmoins dans un nouveau cycle et doit s'adapter.

Dans cette période de fortes turbulences, le marché de l'immobilier résidentiel a été très segmenté cette année, avec un net recul des volumes de transactions (-52 % par rapport à 2023) en particulier pour l'immobilier résidentiel classique. Le résidentiel géré affiche une bonne résilience avec un intérêt marqué par les investisseurs pour les résidences étudiantes et le coliving.

Le patrimoine immobilier 2023 de votre OCPI SOLIVING offre une palette variée du paysage de l'*Hospitality* en France et comprend un actif résidences tourisme et affaires de 3 994 m² à Clamart (92) en exploitation, deux actifs coliving seniors à Colombes (92) et Courbevoie (92) avec une mise en exploitation prévue courant 2023, une résidence services seniors en VEFA à Chennevières (94) dont la livraison est prévue fin 2024. En complément, votre OCPI SOLIVING a continué d'investir en 2023 pour un total de 17 M€ dans un coliving étudiants de 17 chambres à La Rochelle (17), et une résidence de tourisme de 77 appartements située à Vars (05) dans les Alpes du Sud qui sera exploitée dans le cadre d'un mandat de gestion et dont la livraison est prévue fin 2025.

Dans ce contexte, les travaux d'expertise menés sur votre OCPI font ressortir une baisse de la valeur du patrimoine immobilier de - 4,0 % sur un an au 31 décembre 2023, en raison de l'environnement économique incertain et de la hausse généralisée des taux immobiliers. La valeur liquidative des actions GI de SOLIVING s'établit à 100,84 € au 31 décembre 2023, en baisse de - 4,11 % depuis le début de l'année et en hausse de +0,84 % depuis l'origine (mai 2022).

Cette baisse est certes sensible, mais le patrimoine immobilier de SOLIVING présente des fondamentaux solides traduisant sa qualité intrinsèque et constituant le socle de sa performance potentielle à long-terme :

- Un taux d'occupation financier moyen de 100 % sur l'année 2023 reflétant l'attractivité pour cette classe d'actifs ;
- Une diversification avec 6 actifs en portefeuille, répartis sur 3 classes d'actifs gérés (le coliving, les résidences services seniors, et les résidences de tourisme) situés en Île-de-France et en province ;
- Des liquidités de 27 M€ représentant 36,3 % du total de l'actif brut au 31 décembre 2023 ;
- Une durée ferme moyenne de l'ensemble des baux de 7,4 années, offrant une bonne visibilité sur les revenus ;
- La mise en œuvre d'actions concrètes et de travaux sur le patrimoine en accord avec la stratégie ambitieuse en matière d'ESG, conformément à ses engagements dans le cadre du label ISR immobilier.

Avec la dissipation progressive de l'inflation et les perspectives de baisse des taux d'intérêts, nul doute que l'année 2024 offrira de belles opportunités sur les marchés immobiliers pour les acteurs agiles. Votre OCPI SOLIVING compte profiter de ce moment pour consolider une performance globale pérenne pour ses associés.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous assurons que votre Société de Gestion entend mettre en œuvre toute son expérience pour préserver la performance de votre épargne sur le long terme.

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 2023 23
- 2.3. Situation patrimoniale au 31 décembre 2023 25
- 2.4. Historique des valeurs liquidatives et dividendes 27
- 2.5. Situation de la liquidité et de l'endettement 28
- 2.6. Perspectives pour 2024 29
- 2.7. Tableau des résultats sur les derniers exercices 30
- 2.8. Informations relatives aux organes sociaux 31
- 2.9. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel 32
- 2.10. Contrôle interne 32
- 2.11. Gestion des conflits d'intérêts 33

03

Démarche ESG **35**

- 3.1. Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) 36

04

Rapport financier sur l'exercice 2023 **51**

- 4.1. Bilan – Actif 52
- 4.2. Bilan – Passif 53
- 4.3. Compte de résultat 54
- 4.4. Annexes aux comptes annuels 55

05

Rapport du commissaire aux comptes **65**

- 5.1. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels 66
- 5.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 68

06

Projets de résolutions **69**

- 6.1. De la compétence de l'assemblée générale ordinaire 70
- 6.2. De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire 71

07

Rapport périodique **73**

- Caractéristiques environnementales et/ou sociales 74

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-COURCOURNES 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 2023

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

56,5 M€

Actif net au 31/12/2023

36,2 %

Loan to Value au
31/12/2023

15,2 M€

Collecte nette

100 %

Taux d'occupation financier
en 2023⁽²⁾

6 ACTIFS

Dont quatre en exploitation

WALB⁽¹⁾

7,4 ans (actifs
en exploitation)

Historique des valeurs liquidatives depuis la création de SOLIVING



(1) La Weight Average Lease Break (WALB) ou Durée Résiduelle Moyenne des Baux correspond à la durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à une éventuelle résiliation. LA WALB est déterminée en faisant le produit de la durée résiduelle des baux et de la valeur du loyer, puis en divisant le résultat par le montant total des loyers.

(2) 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 2023

(en % des valeurs vénales hors droits)

► Répartition géographique

- Paris : 0 %
- Région Parisienne : 86,2 %
- Région - hors Île-de-France : 13,8 %
- Etranger : 0 %

► Répartition par typologie d'actifs



SOLIVING en un coup d'oeil

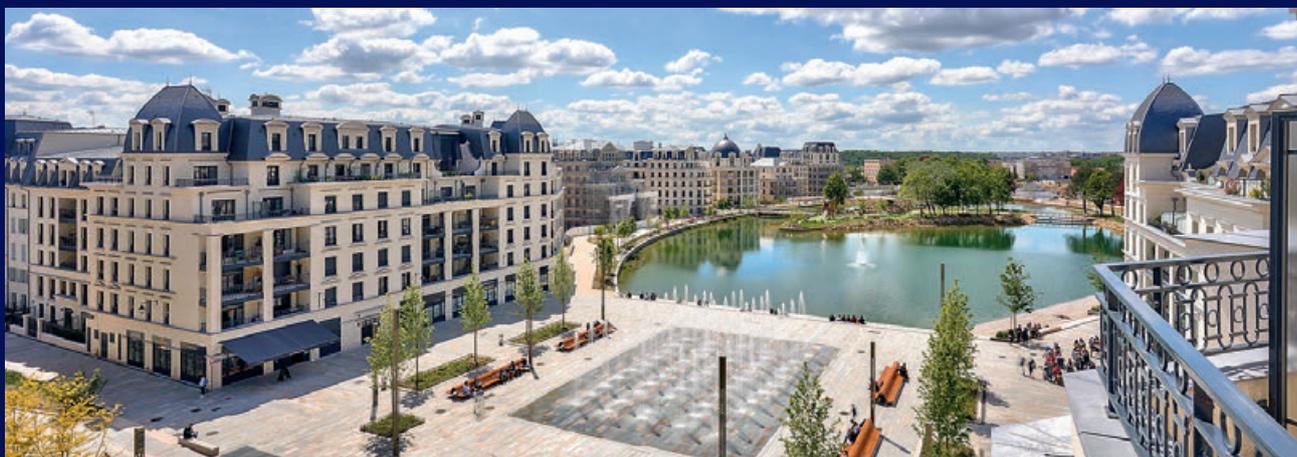
► Photos d'actifs



54-58 rue Aristide Briand - 94430 Chennevières (VEFA)



31 rue Victor Hugo - 92700 Colombes



1 Passage du Panorama - 92140 Clamart

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	31.12.2023	31.12.2022
COMPTE DE RÉSULTAT		
Produits de l'activité immobilière	1 181 707 €	130 610 €
<i>dont loyers</i>	- €	- €
Charges de l'activité immobilière	- €	-5 282 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	1 181 707 €	125 328 €
Autres produits et charges financiers	709 111 €	48 157 €
Frais de gestion et de fonctionnement	-413 985 €	-226 123 €
RÉSULTAT NET	1 476 833 €	-52 638 €
Résultat sur cessions d'actifs	- €	- €
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation	1 476 833 €	-52 638 €
Résultat de l'exercice après comptes de régularisation	1 656 940 €	-94 268 €
PATRIMOINE		
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier direct	- €	- €
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier indirect	45 271 736 €	36 516 270 €
Valeur du portefeuille de titres financiers	- €	- €
Liquidités et autres	26 235 562 €	21 648 212 €
ACTIF BRUT	71 507 298 €	58 164 482 €
ACTIF NET	56 539 092 €	43 857 799 €
Investissements immobiliers de l'exercice (droits et frais inclus)	17 906 361 €	47 915 568 €
Cessions immobilières de l'exercice	- €	- €
Dettes bancaires (inclus dettes des participations indirectes contrôlées)	16 390 000 €	17 168 000 €
Taux d'occupation financier annuel moyen ⁽¹⁾	100 %	100 %
CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN		
Nombre d'actions P	7 937,43203	10,00000
Valeur liquidative des actions P	99,04 €	104,45 €
Dividende des actions P ⁽²⁾	- €	- €
Nombre d'actions I	12 671,83090	18 309,08680
Valeur liquidative des actions I	100,42 €	104,99 €
Dividende des actions P ⁽²⁾	- €	- €
Nombre d'actions GI	540 245,65340	398 740,14490
Valeur liquidative des actions GI	100,84 €	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 202, 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 zone euro a enregistré une croissance économique faible de +0,5 % du PIB en 2023. L'économie européenne a souffert de la hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne, pour maîtriser l'envolée de l'inflation. Le durcissement des conditions de financement a pesé sur l'investissement et la consommation, tandis que la demande extérieure s'est essouffée du fait du ralentissement de l'économie mondiale. Dans ce contexte, la robustesse du marché de l'emploi a servi de rempart à la récession avec un taux de chômage s'établissant à 6,4 % à fin novembre 2023, soit l'un des plus bas niveaux depuis la création de la zone euro. Cette stagnation économique touche l'ensemble des pays de la zone euro, même si certains tirent leur épingle du jeu comme le Portugal (croissance du PIB de +2,2 %) et l'Espagne (+2,5 %), portés par le tourisme. À l'inverse l'Allemagne, première économie européenne, est entrée en récession (-0,3 %), impactée par un secteur industriel touché de plein fouet par la hausse des coûts de l'énergie et la baisse de la demande extérieure.

En France, la croissance du PIB s'élève à +0,9 % en 2023, après avoir atteint +2,5 % en 2022 (source INSEE). Dans le détail, la contribution de la consommation des ménages ressort à +0,7 % en 2023 (après +2,1 % en 2022), avec bonne contribution toujours positive des services (+2,4 % après +8,5 % en 2022) compensant un recul de la consommation alimentaire (-4,7 % après -3,6 % en 2022). L'investissement ralentit également à +1,2 % en 2023 (après +2,3 % en 2022), freiné par un nouveau recul de l'investissement en construction. En revanche, l'investissement en matériels de transport rebondit. Le commerce extérieur contribue quant à lui positivement à la croissance du PIB (+0,6 % en 2023 après -0,6 % en 2022), du fait de l'effet combiné d'une baisse en valeur des importations (notamment gaz et pétrole) et d'une hausse des exportations (aéronautique, luxe...).

En 2023, l'inflation en France ralentit légèrement en moyenne annuelle (+4,9 % après +5,2 % en 2022), tirée par la baisse progressive des prix de l'énergie. À l'inverse, les prix ont accéléré nettement dans l'alimentation (+11,8 % après +6,8 %) et plus modérément pour les produits manufacturés (+3,5 % après +3,0 %). Les prix des services ont augmenté en moyenne au même rythme qu'en 2022 (+3,0 % après +3,0 %). L'inflation a poursuivi son ralentissement en fin d'année 2023 et début 2024 pour atteindre 3,1 % sur un an au mois de janvier 2024.

Au troisième trimestre 2023, le taux de chômage augmente légèrement de +0,2 point à 7,4 % de la population active en France, impacté par le ralentissement de l'économie mondiale. Il reste toutefois nettement sous son pic de mi-2015 (-3,1 points). La bonne tenue du marché de l'emploi a globalement permis d'éviter la récession en France sur l'année.

L'année 2023 a donc été marquée par une croissance économique faible voir atone pour la zone euro et en France, du fait du resserrement monétaire de la Banque Centrale Européenne pour contrer l'inflation. L'allègement des tensions sur les coûts et les effets de la politique monétaire de la BCE devraient ramener l'inflation à 2,7 % en 2024 en zone euro (source Commission européenne). Ce recul de l'inflation pourrait permettre de relancer la consommation intérieure et la demande extérieure, avec un prévisionnel de croissance de +0,8 % en 2024 en zone euro (source Commission européenne).



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 d'inflation toujours marquée, la BCE a poursuivi le resserrement de sa politique monétaire avec un relèvement à six reprises de ses taux directeurs en 2023 pour atteindre un taux de refinancement des banques de 4,5 % en septembre 2023 (contre 0% à mi 2022). Les taux d'intérêts interbancaires ont évolué de +2,13 % fin 2022 à +3,91 % fin 2023 pour l'Euribor 3 mois et les taux longs (OAT 10 ans) sont passés de +3,11 % fin 2022 à +3,55 % au cours du mois d'octobre 2023 pour redescendre à +2,56 % fin 2023 à la faveur de discours plus accommodants des banques centrales renforçant l'anticipation d'une inflation en passe d'être maîtrisée et de la fin du cycle de hausse des taux.

1.3 Le marché immobilier

Ce contexte de forte hausse des taux d'intérêts a entraîné une correction importante des valeurs immobilières en Europe et surtout un fort attentisme de la part des investisseurs durant cette période d'ajustement des prix. Ainsi, 133 milliards d'euros ont été investis en immobilier commercial en 2023 (source BNP Real Estate), en retrait de -51 % par rapport à l'année précédente, avec des disparités géographiques et par typologies d'actifs importantes.

Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 43,5 milliards d'euros (-43 % par rapport à 2022) et 23,3 milliards d'euros (-57 % par rapport à 2022).

En France, 14,1 milliards d'euros ont été investis sur l'année 2023, soit une diminution de -51 % par rapport à l'année 2022. L'année 2023 est marquée par des évolutions contrastées selon les différentes classes d'actifs. Ainsi les montants investis en immobilier de bureaux ont fortement ralenti (-57 % par rapport à l'année 2022), de même pour le marché des actifs de commerces (-49 %) et de la logistique/activité (-56 %). Le marché de l'hôtellerie enregistre quant à lui une baisse plus modérée de -13 % par rapport à l'année 2022.

Résidentiel (France)

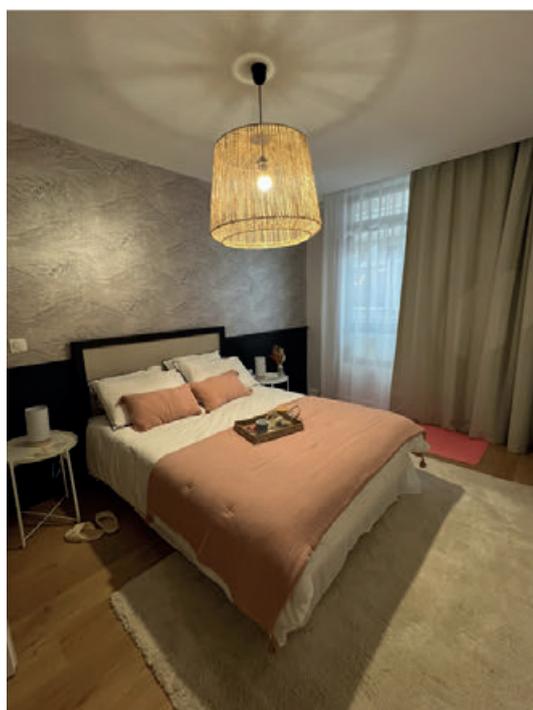
Le marché du résidentiel n'a pas échappé au ralentissement constaté dès la deuxième partie d'année 2022 avec la conjonction de coûts de financement à la hausse, d'un allongement des durées de négociation, et d'une inflation qui a entraîné la baisse de pouvoir d'achat des ménages. Le nombre de transactions de logements anciens réalisées en 2023 s'établit

ainsi à 0,88 million en comparaison aux 1,1 million de transactions sur l'année 2022, soit une baisse de -22 % (hors Mayotte, source Notaires). Ce nombre de transactions reste toutefois supérieur à la moyenne des 15 dernières années.

Le résidentiel géré affiche quant à lui une meilleure résistance avec 1,1 milliard d'euros investis (-16 % de recul en un an). L'intérêt pour les résidences étudiantes et le coliving s'est confirmé en 2023, avec des volumes d'investissements qui sont en progression sur un an, tandis que les investissements pour les résidences seniors affichent un recul de -73 %. (Source JLL).

Les prix des logements anciens, qui n'avaient plus connu de baisse depuis l'année 2015, amorcent un repli sur l'ensemble de la France de -3,9% sur l'année 2023 avec respectivement -3,8% pour les maisons anciennes, et -4,1 % pour les appartements anciens, avec des disparités fortes entre l'Île-de-France (-6,9 %) et la province (-2,9%) (Source : Notaires - Insee). À Paris, les prix de l'immobilier reflètent une tendance à la négociation plus fréquente, avec une correction des prix des appartements de -6,8 % sur une année, soit un prix moyen de 9 770 € par m² au 4^e trimestre 2023. (Source : Chambre des Notaires de Paris).

L'attrait du secteur résidentiel demeure toutefois important pour les investisseurs avec des facteurs forts de soutien. Ainsi, le ralentissement de la production accentue le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et met le marché locatif sous pression. Par ailleurs, les changements démographiques et de modes de vie restent particulièrement favorables au résidentiel géré.



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

Rapport de gestion

2

2.1	Présentation de SOLIVING	16	2.6	Perspectives pour 2024	29
2.1.1	Objectifs de gestion et stratégie d'investissement	16	2.7	Tableau des résultats sur les derniers exercices	30
2.1.2	Organigramme	20	2.8	Informations relatives aux organes sociaux	31
2.1.3	Facteurs de risques	20	2.8.1	Présidence	31
2.2	Activité de la société au cours de l'exercice 2023	23	2.8.2	Commissaire aux comptes	31
2.2.1	Évolution du Capital	23	2.8.3	Évaluateurs immobiliers	31
2.2.2	Investissements sur la poche immobilière	23	2.8.4	Dépositaire	31
2.2.3	Arbitrages sur la poche immobilière	24	2.8.5	Déléataire de gestion comptable	31
2.2.4	Gestion immobilière	24	2.9	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	32
2.2.5	Gestion poche financière	24	2.10	Contrôle interne	32
2.3	Situation patrimoniale au 31 décembre 2023	25	2.11	Gestion des conflits d'intérêts	33
2.3.1	Répartition par types d'actifs	25			
2.3.2	Répartition du patrimoine immobilier (direct et indirect) ..	26			
2.3.3	État du patrimoine immobilier	26			
2.3.4	Composition et valorisation de la poche financière au 31 décembre 2023	26			
2.4	Historique des valeurs liquidatives et dividendes	27			
2.5	Situation de la liquidité et de l'endettement	28			
2.5.1	Liquidité de l'OPCI	28			
2.5.2	Endettement bancaire	28			

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° 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 :
 - 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 ;
 - leur terme est inférieur ou égal à douze mois ;
 - ils peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de la SPPICAV ;
 - 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 :
 - les bons du Trésor ;
 - 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 ;
 - les obligations négociées sur un marché réglementé qui sont émises ou garanties par un État membre de l'OCDE, par les collectivités territoriales d'un État 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 ;

- 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 :

- 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
- 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 où 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 État membre de l'Union Européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un État 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.

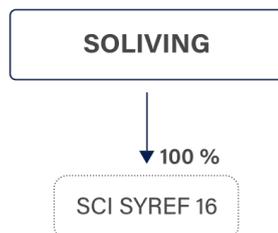
Elle peut également accorder des avances à des participations non contrôlées au sens du 3) de l'article R.214-83 du Code Monétaire et Financier dans la limite de 10 % de l'actif de la SPPICAV (article R.214-119 du Code Monétaire et Financier).

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 2023, 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 2023

2.2.1 Évolution du Capital

La collecte brute au cours de l'exercice 2023 s'est élevée à 15 871 298 €, et la collecte nette des retraits est de 15 222 319 €.

2.2.2 Investissements sur la poche immobilière

En 2023, SOLIVING a poursuivi le développement de sa poche immobilière en procédant à **17,9 M€** d'acquisitions immobilières sur l'année.

La rentabilité nette immédiate moyenne des investissements s'établit à 5,3 %⁽¹⁾.

Les investissements se sont concentrés sur des biens situés en province, 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
La Rochelle	France	Immobilier indirect	Coliving	03/11/23	430	100 %	1 825 250 €
Vars	France	Immobilier indirect	Résidences tourisme et affaires	30/11/23	3 278	100 %	16 081 111 €
TOTAL INVESTISSEMENTS							17 906 361 €

RÉSIDENCE TOURISME ET AFFAIRE À VARS (05)

L'acquisition réalisée en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) a porté sur une Résidence Tourisme quatre étoiles en plein cœur de Vars, dans les Alpes du Sud, à quelques minutes des pistes, des restaurants et des commerces.

Cette résidence neuve développera à sa livraison au 3^{ème} trimestre 2025 une surface totale de 3 278 m² et comprendra 77 appartements munis d'un extérieur qui afficheront un DPE B, 59 places de stationnement ainsi que des espaces communs : accueil, local ski, espace petit déjeuner.

La résidence sera exploitée dans le cadre d'un mandat de gestion et bénéficiera d'une garantie de rendement à 5,2% par la filiale d'exploitation du promoteur.

COLIVING ETUDIANTS À LA ROCHELLE (17)

L'acquisition a porté sur une maison rénovée exploitée en Coliving étudiants située à La Rochelle, à proximité de commerces et à 15 minutes de la gare en transports en commun.

Cette grande maison de 430 m² habitables propose 17 chambres meublées avec salles de douches privatives et kitchenettes ainsi qu'une cuisine commune et un salon commun.

L'opérateur s'engage sur ce coliving à un taux d'occupation de 100% à la signature.



Cours Fontanarosa - Vars (05)

(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⁽¹⁾ s'établit à 100 % en 2023.

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 2023 mis à part l'actif de coliving de La Rochelle : une libération a eu lieu sur une chambre et la relocation a eu lieu le lendemain prouvant l'attrait pour cette classe d'actif. À noter que l'intégralité des chambres de l'actif de coliving de la Rochelle ont été louées en quelques heures à la commercialisation.

Suivi des plans de travaux

Sur un budget 2023 de travaux d'immobilisation de création ou de remplacement (hors VEFA) de 1 043 K€, la totalité des travaux ont été réalisés à fin décembre 2023, soit 100 % d'avancement. Il n'y a donc pas de report de reliquat sur 2024 et les années à venir.

Recouvrement des loyers

Le taux de recouvrement des loyers et charges facturées au titre de l'exercice 2023 s'élève à 89 % à date de rédaction du document.⁽²⁾ Le taux de recouvrement est principalement impacté par la mise en plan de sauvegarde au mois de novembre de l'exploitant de l'actif situé à Clamart.



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

2.2.5 Gestion poche financière

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

(1) Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance, 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) En date du 22 mars 2024

2.3 Situation patrimoniale au 31 décembre 2023

2.3.1 Répartition par types d'actifs

L'allocation d'actifs de SOLIVING au 31 décembre 2023 ressort comme suit :



Composition de l'actif brut de SOLIVING	31/12/2023
Immobilier non coté	45 271 736 €
Actions de foncières cotées ⁽¹⁾	0 €
Liquidités	25 845 688 €
Autres	389 874 €
Actif brut de SOLIVING (en €)	71 507 298 €

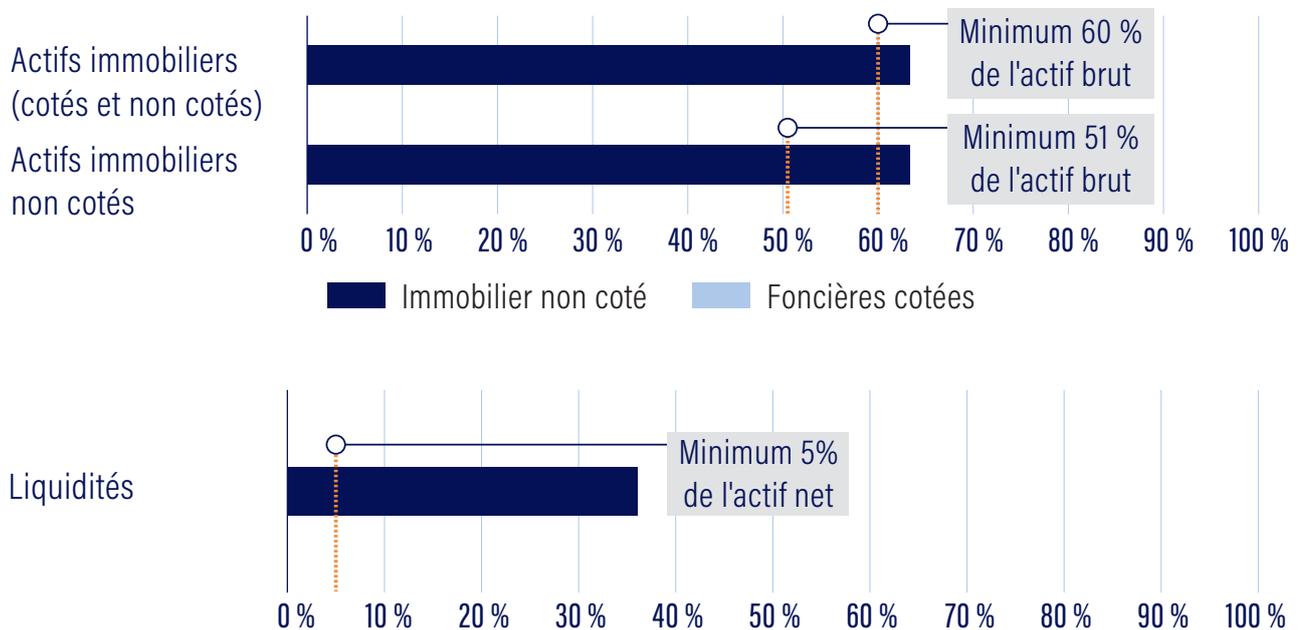
(1) Au sens des articles L214-37 1° et R214-89 I et II du Code Monétaire et Financier

Ratios réglementaires du fonds

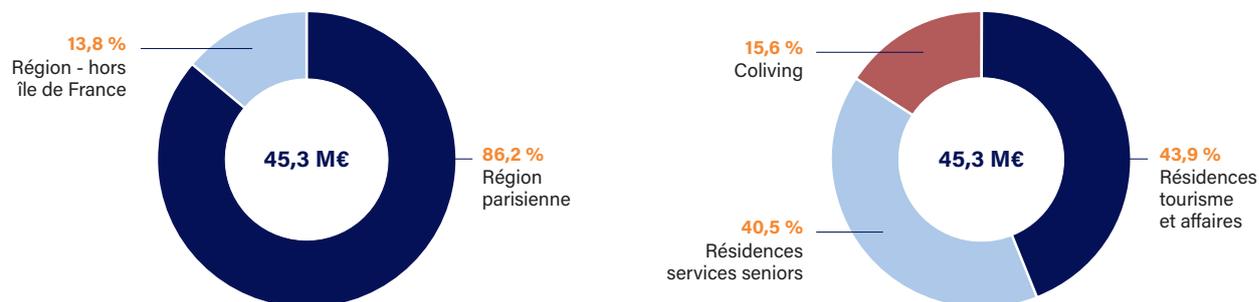
SOLIVING présente une part d'immobilier physique de 63,3 %, en conformité avec les ratios réglementaires minimum de 51 % (immobilier non coté) et de 60 % (immobilier coté et non coté) de l'actif brut.

La part des liquidités représente 36,1 % de l'actif brut de SOLIVING, en conformité également avec le ratio réglementaire minimum de 5 %. La part des liquidités excédant ce ratio est conservée en prévision d'investissements à venir en 2024.

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 leur rôle d'expert A et B.

Les expertises au 31 décembre 2023 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.

Les immeubles en cours de construction et les VEFA sont évalués à leur valeur de marché en l'état d'achèvement après déduction du montant des travaux restant à décaisser jusqu'à la livraison.

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

DÉTAIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Surface (m ²)	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits	Valeur Vénale en l'état d'achèvement	% de détention	Mode de détention
Clamart	92140	1 passage du Panorama	3 994	30/05/2022	15 500 000 €	15 400 000 €	100 %	Indirect (SYREF 16)
Colombes	92700	31 rue Victor Hugo	496	14/09/2022	2 080 000 €	2 580 000 €	100 %	Indirect (SYREF 16)
Courbevoie	92400	20 avenue Malvesin	473	10/10/2022	2 250 000 €	2 740 000 €	100 %	Indirect (SYREF 16)
Chennevières (VEFA)	94430	54-58 rue Aristide Briand	6 550	20/07/2022	27 000 000 €	18 317 622 €	100 %	Indirect (SYREF 16)
La Rochelle	17000	12 bd Andre Sautel	430	03/11/2023	1 711 000 €	1 750 000 €	100 %	Indirect (SYREF 16)
Vars (VEFA)	05560	Cours Fontanarosa	3 278	30/11/2023	15 796 7669 €	4 484 114 €	100 %	Indirect (SYREF 16)
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER			15 220		64 337 769 €	45 271 736 €		

DÉTAIL DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2023

En Euros	Valeur comptable des titres au 31/12/2023	Valorisation des titres au 31/12/2023*
SCI SYREF 16	3 700 100 €	2 714 407 €
Total participations contrôlées	3 700 100 €	2 714 407 €
Total participations non contrôlées	- €	- €
TOTAL IMMOBILIER des participations	3 700 100 €	2 714 407 €

* 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 31/12/2023)

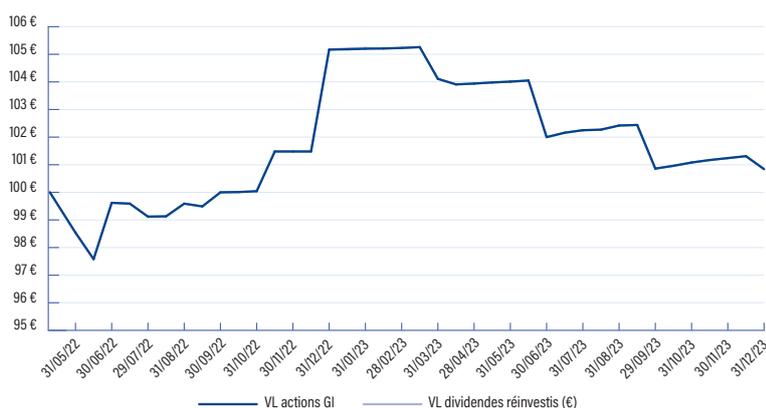
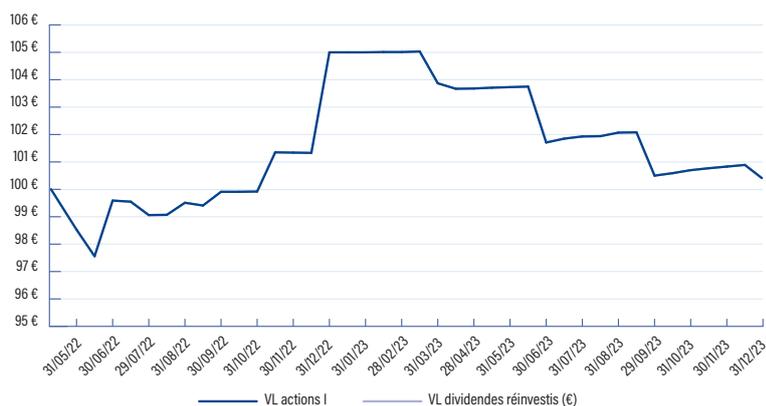
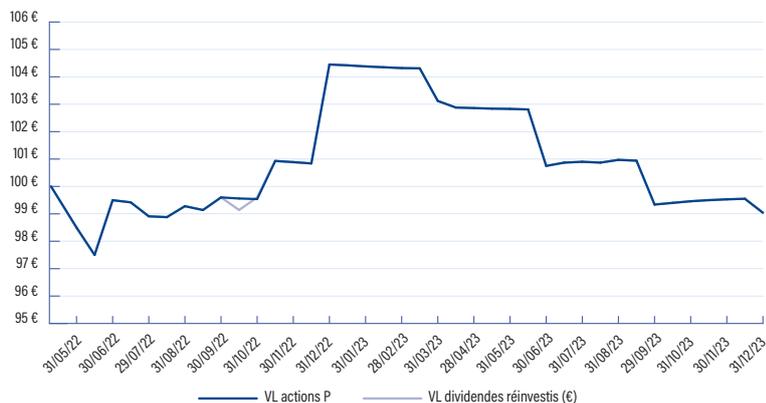
2.3.4 Composition et valorisation de la poche financière au 31 décembre 2023

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

2.4 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 contexte de hausse des taux d'intérêts et du rythme des investissements dans une phase particulière de constitution du patrimoine.



Actions P

Libellé	31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'actions P en circulation	7 937,43203	10,00000
Valeur liquidative (en €)	99,04	104,45
Actif net (en €)	786 158	1 045
Dividende par action	0 € ⁽¹⁾	0 € ⁽¹⁾

(1) Montant proposé à l'Assemblée Générale

Actions I

Libellé	31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'actions I en circulation	12 671,83090	18 309,08680
Valeur liquidative (en €)	100,42	104,99
Actif net (en €)	1 272 447	1 922 409
Dividende par action	0 € ⁽¹⁾	0 € ⁽¹⁾

(1) Montant proposé à l'Assemblée Générale

Actions GI

Libellé	31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'actions GI en circulation	540 245,65340	398 740,14490
Valeur liquidative actions GI (en €)	100,84	105,16
Actif net (en €)	54 480 487	41 934 346
Dividende par action	0 € ⁽¹⁾	0 € ⁽¹⁾

(1) Montant proposé à l'Assemblée Générale

2.5 Situation de la liquidité et de l'endettement

2.5.1 Liquidité de l'OPCI

Instruments financiers à caractère liquide :

Au 31 décembre 2023, les liquidités de la SPPICAV se décomposent ainsi :

Compte rémunéré :	24 784 402 €
Certificats de dépôt :	-
Disponibilités en banque :	1 201 529 €
LIQUIDITÉS TOTALES :	26 857 621 €

Ces liquidités représentent 36,3 % du total de l'actif brut de la SPPICAV au 31 décembre 2023.

2.5.2 Endettement bancaire

Au 31 décembre 2023, 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 16,4 M€. Elle présente les principales caractéristiques suivantes :

- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 36,2 % au 31 décembre 2023 ;
- un coût moyen de la dette de 3,8 % sur l'exercice 2023 ;

- une part des emprunts à taux fixe de 100 % post-livraison des deux VEFA ;
- une durée de vie moyenne de 12 ans et 2 mois et une durée de vie résiduelle moyenne de 10 ans et 4 mois ;
- les emprunts ont été contractés auprès de deux banques distinctes.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier au 31 décembre 2023 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,30 et 1,30.

2.6 Perspectives pour 2024

Le marché de l'immobilier est entré dans un nouveau cycle. Face à des taux d'intérêt plus élevés, qui freinent le recours au traditionnel effet de levier, les transactions immobilières ont fortement diminué.

Dans le même temps, la fin de l'année 2023 a clairement envoyé quelques signes d'éclaircies positifs : la fin du cycle de hausse des taux courts par les Banques Centrales, une inflation en passe d'être maîtrisée, une détente sur les taux longs et une visibilité améliorée sur les conditions de financement, des croissances certes très ralenties mais résilientes en Europe, le rebond de l'immobilier coté qui constitue en général un signe avant-coureur... Ces indicateurs sont de bon augure et laissent entrevoir la perspective d'une reprise du marché immobilier.

C'est dans cet environnement en mutation que votre OPCV SOLIVING doit s'attacher à maintenir son niveau de liquidité afin d'honorer les demandes de rachats auquel il pourrait être confronté, aux appels de fonds travaux dans le cadre des Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) et des opportunités d'investissements générant des rentabilités intéressantes.

En ce début d'année 2024, la Société de Gestion s'assure du bon déroulé des investissements en cours et suit les différentes étapes d'avancement notamment pour les livraisons des Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) de Chennevières prévue au 4ème trimestre 2024 et de Vars prévue au 4ème trimestre 2025.

Comme en 2023, votre Société de Gestion s'attachera à conserver un taux d'occupation financier de 100 % du patrimoine à travers une gestion immobilière réactive.

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 sur l'exercice 2024 la mise en œuvre 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.



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

2.7 Tableau des résultats sur les derniers exercices

En Euros	2023	2022
1 - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE		
Actif Net	56 539 092 €	43 857 799 €
<i>dont Actif Net actions P</i>	786 158 €	1 044,52 €
<i>dont Actif Net actions I</i>	1 272 447 €	1 922 409 €
<i>dont Actif Net actions GI</i>	54 480 487 €	41 934 346 €
Nombre d'actions en circulation	560 854,91633	417 059,23170
<i>dont nombre d'actions P</i>	7 937,43203	10,00000
<i>dont nombre d'actions I</i>	12 671,83090	18 309,08680
<i>dont nombre d'actions GI</i>	540 245,65340	398 740,14490
2 - OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE		
Chiffre d'affaires hors taxe	0 €	0 €
Résultat net (avant cessions d'actifs)	1 476 833 €	-52 638 €
Résultat sur cessions d'actifs	0 €	0 €
Résultat avant comptes de régularisation	1 476 833 €	-52 638 €
Comptes de régularisation	180 107 €	-41 630 €
Résultat de l'exercice	1 656 940 €	-94 268 €
3 - RÉSULTAT PAR ACTION		
Résultat par action P ⁽¹⁾	1,79 €	-0,01 €
Résultat par action I ⁽¹⁾	2,69 €	-0,05 €
Résultat par action GI ⁽¹⁾	2,97 €	-14,32 €
Dividende versé par action P ⁽²⁾	0 €	0 €
Dividende versé par action I ⁽²⁾	0 €	0 €
Dividende versé par action GI ⁽²⁾	0 €	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.

2.8 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.

2.8.1 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.

2.8.2 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 Madame Séverine ERNEST, ayant son siège social 1 cours Valmy, 92939 Paris La Défense Cedex.

2.8.3 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}).

2.8.4 Dépositaire

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

2.8.5 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 (13^e).

2.9 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 tous les salariés d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition de 2 ans 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 24,6 équivalents temps plein en 2023.

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 19 975 609 € pour l'exercice 2023 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 206,6 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 70 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 30 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 6 260 933 €, 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.

2.10 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

Plusieurs niveaux de contrôle ont été définis dont l'objectif est de s'assurer du respect des politiques et procédures internes, ainsi que des réglementations externes auxquelles le Groupe Tikehau Capital est soumis, et de l'identification et de la bonne gestion des risques relatifs aux différentes activités exercées par SOFIDY.

Les principaux dispositifs d'identification et d'évaluation des risques sont précisés dans la Politique de prévention et de gestion des risques de SOFIDY. Ces dispositifs regroupent notamment :

- une cartographie des risques opérationnels
- une cartographie des risques financiers
- une cartographie des risques de durabilité
- une cartographie des risques de conformité, complétée de cartographies thématiques sur :
 - les risques de conflits d'intérêts ;
 - les risques de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme ;
 - les risques de corruption ;
 - les risques de fraude interne / externe.

Le Directeur des Risques de SOFIDY évalue, contrôle et réexamine périodiquement, à minima une fois par an et en coordination avec le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), cette Politique de prévention et de gestion des risques.

En parallèle, le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) établit et maintient opérationnel le dispositif de contrôle permanent qui comprend :

- le dispositif de contrôle de la conformité ;
- le dispositif de contrôle interne ;
- et le dispositif de contrôle des risques (Niv.2).

Il s'assure, sous la forme de contrôles de second niveau, de la bonne exécution des contrôles de premier niveau exercés par les services opérationnels. Les contrôles effectués sont définis dans un plan annuel, documentés, et consistent principalement en :

- des contrôles de procédures : existence des contrôles de premier niveau et examen de leur mise en œuvre ;
- des suivis d'indicateurs de risques (KPI, Ratios, etc.)
- des contrôles à chaque opération sur des thématiques spécifiques, par exemple :
 - revue de la documentation réglementaire et publicitaire ;
 - revue de situations de conflits d'intérêts ;
 - contrôle des transactions personnelles des collaborateurs de SOFIDY (& filiales) ;
 - contrôle des affectations d'actifs immobiliers entre les fonds gérés par SOFIDY dans le cadre de la mise en œuvre du processus d'investissement ;
 - revue et validation des dossiers clients/contreparties/locataires lorsque des situations à risque du point de vue de la sécurité financière sont identifiées.
- des contrôles du système d'information par des tests de cohérence et des sondages aléatoires ;

- des entretiens avec les responsables opérationnels en charge de l'application des procédures opérationnelles.

Un suivi de la mise en œuvre des actions correctrices préconisées est effectué trimestriellement. Les instances dirigeantes sont destinataires de tous les rapports de contrôles de second niveau et des plans d'actions mentionnés.

Le RCCI procure également une assistance interne en matière de conseil, de formation, de veille réglementaire et donne un avis préalable sur les nouveaux produits et services.

De façon plus globale, le RCCI s'assure au travers de l'identification et de la diffusion de procédures opérationnelles adaptées et de réalisation de contrôles de second niveau, du respect :

- des obligations professionnelles (règles légales, réglementaires ou professionnelles) propres à l'exercice des services d'investissement fournis par la société de gestion, notamment les orientations concernant certains aspects de MIFID II relatives aux exigences de la fonction de vérification de la conformité ;
- des engagements contractuels liés à l'exercice de ces services ;
- des décisions prises par l'organe de direction.

Le RCCI présente une fois par an au Conseil de Surveillance de SOFIDY son rapport annuel des actions réalisées sur l'année écoulée et des actions à mener sur l'année en cours.

2.11 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 2023

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, l'OPCI Grand Public SOLIVING peut être amenée à signer avec des sociétés liées, filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location, lesquels seraient conclus à des conditions de marché. Aucun honoraire n'a été facturé en 2023 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 2023 avec des sociétés liées filiales de SOFIDY.

1

Rapport de gestion

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

2

3

4

5

6

7



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



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

Démarche ESG

3

3.1	Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	36
3.1.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds	36
3.1.2	Démarche ESG de SOFIDY	37
3.1.3	PROGRES - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant	40
3.1.4	PROXIMITE - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local	43
3.1.5	EPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien	45
3.1.6	GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés	47
3.1.7	Méthode d'évaluation et de progrès ISR	48
3.1.8	CAS D'ETUDE - La performance extra-financière des actifs	49

3.1 Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)

3.1.1 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.

GOUVERNANCE

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. 73.

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.

100%

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

3.1.2 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 :

Piliers de la démarche ESG de Sofidy

1

Progrès

Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

- 100 % des actifs font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre ¹
- 100 % des actifs analysés selon les risques liés au changement climatique

2

Proximité

Développer l'immobilier de proximité et contribuer au développement économique local

- Plus de 1 500 commerces de centre-ville gérés
- Plus de 95 % des actifs de Sofidy situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun

3

Épargnants & Partenaires

Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

- 6 fonds labellisés ISR
- 100 % des fonds avec une démarche de développement durable
- Éco-guide et annexe environnementale transmis aux locataires pour 100 % des actifs nouvellement acquis

4

Gouvernance

Une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

- 1 comité ESG trimestriel, comprenant la Direction Générale de Sofidy
- 100 % des collaborateurs formés en continu aux sujets ESG
- 100 % des nouveaux investissements analysés selon des critères ESG

1. Données réelles ou estimées.

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.

UN ENGAGEMENT DE LONG TERME AU SEIN DU GROUPE TIKEHAU CAPITAL



Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY PIERRE EUROPE, SOLIVING et le label ISR pour le fonds Sofidy Sélection 1

1^{er} bilan carbone réalisé sur l'ensemble du patrimoine immobilier et travail sur la trajectoire de décarbonation



Tikehau Capital
Private Debt Investor
Responsible investor of the year, Europe



Publication de la Charte ESG

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY EUROPE INVEST, SOFIMMO et le label ISR pour le fonds S.YTIC

The Net Zero Asset Managers initiative : Tikehau Capital signataire



The Net Zero Asset Managers initiative



Mise à jour de la politique d'investissement responsable
Création d'un Comité ESG au niveau de la société de gestion

Lancement d'une plateforme d'impact



Sofidy devient filiale du groupe Tikehau Capital
Application de la politique d'investissement responsable du Groupe

Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital



Équipe ESG dédiée Premier rapport de développement durable publié



Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI)



Sofidy / Groupe Tikehau Capital

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.

STANDARDS NATIONAUX ET INTERNATIONAUX	
Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014, et s'est engagée dans une démarche d'amélioration continue. En 2023, Tikehau Capital, a reçu le score de 4 étoiles par les UN PRI, pour ses modules stratégie et gouvernance ESG et immobilier.	 <p>Signatory of: UN PRI Principles for Responsible Investment</p>
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.	 <p>TCFD Task Force on Climate-related Financial Disclosures</p>
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 contribue également aux baromètres réalisés par l'OID sur les pratiques ESG des acteurs de l'immobilier (ex. Baromètre de l'immobilier responsable).	 <p>OID Penser l'immobilier responsable</p>
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.	 <p>FINANCE FOR TOMORROW by Paris European</p>
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. En 2023, cette organisation a validé la trajectoire de décarbonation du Groupe.	 <p>The Net Zero Asset Managers initiative</p>
SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.	 <p>ASPIM ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS DE PLACEMENT IMMOBILIER</p>
SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.	 <p>F E I</p>

3.1.3 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 monitorise les consommations énergétiques de ses bâtiments, en collectant en priorité les consommations gérées (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 bilan carbone est réalisé tous les ans sur le patrimoine de SOFIDY.

Les équipes de gestion travaillent 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. 100% des actifs de SOLIVING sont monitorés avec les consommations réelles ou estimées. Cet effort se poursuit en continu 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

SOFIDY et le Groupe Tikehau Capital ont travaillé ces derniers mois à définir un objectif de décarbonation visant à limiter le réchauffement climatique à 2°C. Cet objectif a été validé en 2023 par la Net Zero Asset Manager Initiative : il s'agit d'aligner 50% des actifs immobiliers sous gestion avec l'accord de Paris, à horizon 2030.

Concrètement, SOLIVING agit de manière à améliorer la performance énergétique de ses actifs immobiliers. En particulier, en 2023, les actifs ayant un DPE F ou G ont intégré des plans d'actions d'amélioration dans les plans pluriannuels de travaux pour améliorer leur efficacité énergétique.

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.

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

En 2024, SOLIVING prévoit d'élaborer des plans d'action sur les risques climatiques à mettre en œuvre sur les actifs pour atténuer les risques physiques liés au changement climatique. Cette approche s'appuiera sur l'analyse existante des risques climatiques des actifs du fonds et visera à améliorer la résilience des actifs existants. Un travail est également prévu sur l'estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques climatiques sur le portefeuille.

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.

En 2023, le Groupe Tikehau Capital a développé une stratégie biodiversité pour ses activités immobilières. Cette stratégie permet aux équipes opérationnelles de mettre en œuvre des actions concrètes favorisant la biodiversité autour des actifs immobiliers. L'élaboration de cette stratégie s'est appuyée sur un diagnostic écologique des actifs en portefeuille afin d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple). Ensuite, des ateliers et des entretiens avec les équipes ont été menés pour comprendre ce qui peut être mis en œuvre à travers le portefeuille diversifié du Groupe.

Ces deux étapes ont permis de définir les grands objectifs sur la biodiversité avec une « Charte Biodiversité », qui s'applique aux activités de SOFIDY et de ses fonds, et plus largement aux activités immobilières de Tikehau Capital :



Pour aller plus loin, un outil générateur de plan d'action pour la biodiversité a été créé pour identifier les actions pertinentes pouvant être mises en œuvre sur chaque type d'actif du portefeuille. Cet outil couvre les bâtiments en exploitation ainsi que ceux en construction ou en rénovation. Pour permettre le succès de la mise en œuvre de ces plans d'action, un guide détaillant chaque action a également été produit, à destination des équipes opérationnelles et des principales parties prenantes.

Les actions permettant de préserver la biodiversité sont également valorisées dans le cadre de la démarche ISR. Les critères intégrés dans l'évaluation ESG des actifs sont alignés avec cette nouvelle stratégie en matière de biodiversité.

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

Démarche ESG

DÉMARCHE ESG (INCLUANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE)

2

3

Des indicateurs de suivi sont mis en place pour l'ensemble des actifs. Les indicateurs publiés dans ce rapport sont produits en utilisant de la donnée collectée en interne, ou fournie par des tiers. Il est possible que certaines données ne soient pas disponibles pour chaque actif du fonds lors du reporting annuel. Dans ce cas, des estimations sont utilisées, notamment pour les indicateurs qui couvrent la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre, et un taux de couverture associé est publié. SOFIDY vise à améliorer en continu la fiabilité des données ESG collectées pour ses fonds. Le détail de la méthode de calcul des indicateurs est indiqué dans l'annexe SFDR en page 73.

4

Liste des indicateurs environnementaux du fonds (au 31/12/2023)⁽¹⁾



Pilier Environnement

2023

2022

N°1	CONSOUMATIONS ÉNERGÉTIQUES RÉELLES OU EXTRAPOLÉE DU PATRIMOINE (KWHEF/M ²). BENCHMARK EXTERNE ⁽²⁾ : 194 KWHEF/M ²	152,28 KWHEF/M ²	150,00 KWHEF/M ²
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 CONSOUMATIONS D'ÉNERGIES (EN POURCENTAGE) BENCHMARK INTERNE ⁽³⁾ : 35,00 %	0,00 %	0,00 %
Objectif de l'indicateur :	Le suivi du pourcentage du patrimoine qui bénéficie d'au moins 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'au moins 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) (KGC02EQ/M ² /AN) BENCHMARK EXTERNE ⁽²⁾ : 18 KGC02EQ/M ² /AN	7,39 KGC02EQ/M ² /AN	6,00 KGC02EQ/M ² /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, 2 & 3) 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) BENCHMARK : N.D. ⁽⁴⁾	0,00 %	0,00 %
Objectif de l'indicateur :	Le suivi du pourcentage du patrimoine qui bénéficie d'au moins 5 équipements hydro-économiques 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 2023, SOLIVING détient quatre actifs en exploitation.

(2) Benchmark synthétique approprié à l'allocation du fonds en termes de géographies et de typologies d'actifs, basé sur le Deepki Index ESG immobilier 2023 : (<https://index-esg.com/fr/>)

(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.

3.1.4 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.

SOLIVING contribue plus largement à la « ville du quart d'heure ». Le principe d'une ville du quart d'heure est de proposer tous les services essentiels à 15 minutes à pied ou à vélo, promouvant les communautés locales et réduisant les émissions de carbone. Les services essentiels comprennent des lieux culturels, des magasins alimentaires, des restaurants, des services médicaux, des centres éducatifs, des parcs et des installations sportives. SOLIVING a 100% de ses actifs en exploitation contribuant à la « ville du quart d'heure », indicateur issu de l'outil Deepki.

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.

1

Démarche ESG

DÉMARCHE ESG (INCLUANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE)

2

3

4

5

6

7

Liste des indicateurs sociaux du fonds (au 31/12/2023)⁽¹⁾



Pilier Social

2023

2022

N°	Description	2023	2022
N°1	PART DU PATRIMOINE EN ZONE A OU QUI BÉNÉFICIE D'UNE ÉTUDE DÉMONTRANT LE BESOIN DE LOGEMENT (EN POURCENTAGE) BENCHMARK : N.D. ⁽²⁾	100 %	100 %
	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) BENCHMARK : N.D. ⁽²⁾	0,00 %	0,00 %
	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)** BENCHMARK INTERNE ⁽³⁾ : 93,00 %	100 %	100 %
	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)** BENCHMARK INTERNE ⁽³⁾ : 64,00 %	100 %	100 %
	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) BENCHMARK : N.D. ⁽²⁾	100 %	100 %
	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'UN ESPACE EXTÉRIEUR PARTAGÉ OU DE PLUS DE 50 % DES LOGEMENTS AVEC UN ESPACE EXTÉRIEUR PRIVATIF (EN POURCENTAGE) BENCHMARK : N.D. ⁽²⁾	100 %	100 %
	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'un 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) BENCHMARK : N.D. ⁽²⁾	100 %	100 %
	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.	

** Indicateur de surperformance du fonds.

(1) Tous les indicateurs sont calculés sur les actifs immobiliers en exploitation. Au 31 décembre 2023, SOLIVING détient quatre actifs 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 Sodify.

3.1.5 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. SOFIDY achète chaque année des arbres, dans des forêts où la préservation et le développement de la biodiversité est une priorité. Ainsi, SOFIDY est aujourd'hui propriétaire de 1000 arbres en forêt d'Ajoux en Ardèche, et de 1000 arbres en 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.

45 % 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 des gestionnaires d'immeuble, la mise en place de la démarche ESG en renforçant ses contrats avec des clauses intégrant des critères ESG.

Les actifs de SOLIVING sont gérés par des gestionnaires immobiliers internes qui reçoivent une formation ESG annuelle et sont pleinement impliqués dans l'approche ISR du fonds.

En 2023, SOFIDY a lancé des Comités ESG avec les property managers. Cette initiative s'articule autour d'un échange annuel avec les property managers qui gèrent les actifs en portefeuille afin de partager les attentes de SOFIDY en matière d'ESG, de communiquer la performance ESG de chaque actif géré et d'identifier les actions à mettre en œuvre sur les actifs dans le cadre de l'approche « Best in Progress ».

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 du fonds (au 31/12/2023)⁽¹⁾



Pilier Gouvernance

2023

2022

N°	Description	2023	2022
N°12	PART DU PATRIMOINE DONT LE LOCATAIRE A BÉNÉFICIÉ DE L'ENVOI D'UN ÉCOGUIDE (EN POURCENTAGE) BENCHMARK INTERNE ⁽²⁾ : 94,00 % Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine dont le locataire a bénéficié de l'envoi d'un écoguide 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.	100 %	0 %
N°13	PART DES CHARTES ESG OU FOURNISSEUR RESPONSABLE (OU ANNEXE ENVIRONNEMENTALE DANS LE CAS D'UN LOCATAIRE EXPLOITANT) SIGNÉES AVEC LES GESTIONNAIRES & PRESTATAIRES (EN POURCENTAGE) BENCHMARK INTERNE ⁽²⁾ : 100,00 % 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).	100 %	100 %
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) BENCHMARK INTERNE ⁽²⁾ : 27,00 % 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. Évaluation 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) couverts par une étude de résilience par Bat-ADAPT ou équivalent avec moins de 50% d'exposition à un risque analysé et/ou bénéficiant d'un plan d'action sur les risques climatiques identifiés, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.	0 %	0 %

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 2023, SOLIVING détient quatre actifs en exploitation.

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

3.1.6 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 2023, cinq 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 ;
 - Les combustibles fossiles.
- 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, SCCI, 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 sont formés à la fresque du climat fin 2023), ou encore de formations métiers spécifiques sur des sujets opérationnels comme la réglementation durable ou le label ISR.



100% des collaborateurs formés aux causes et conséquences du changement climatique, ainsi qu'aux pistes d'actions à mettre en œuvre pour diminuer l'empreinte carbone de SOFIDY et dans sa vie personnelle

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 :

- Le respect de la politique d'exclusion du Groupe
- 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.

3.1.7 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.

En 2023, SOFIDY a bénéficié du retour d'expérience des équipes opérationnelles sur ses fonds labellisés et les critères intégrés dans la grille ESG de chaque fonds. Ce retour d'expérience a permis de mieux identifier les critères et actions les plus pertinents, réalisables sur les typologies d'actifs en portefeuille et alignés sur la stratégie ESG renforcée de la société de gestion.

Au fil de la vie de ces fonds, et en particulier de l'exploitation des données collectées et du suivi des critères ESG, il est apparu que certains d'entre eux nécessitaient des clarifications ou des adaptations, ou bien encore

que certains plans d'actions engagés n'étaient pas assez valorisés dans la note ESG de chaque fonds labellisés. A la suite de ce retour d'expérience et d'ateliers avec les équipes d'investissement, de gestion et de fund management, SOFIDY a ainsi retravaillé la grille d'évaluation des actifs de chaque fonds labellisé.

Les 16 thématiques de la grille d'évaluation ESG d'origine et les objectifs ISR du fonds restent inchangées. Ces modifications ont été apportées dans le but de mieux correspondre à l'engagement des fonds dans la poursuite de leurs objectifs extra-financiers.

A partir de ces critères, une note-seuil du fonds a été redéfinie 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.

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/>

SCORES ISR EN 2023

Comparativement aux scores ISR publiés dans le rapport annuel de SOLIVING sur l'exercice 2022, la grille ISR a été légèrement adaptée et renforcée en 2023 avec un impact sur le score des actifs et la note seuil du fonds. Les scores présentés dans ce rapport pour 2023 sont ceux établis avec la nouvelle grille d'évaluation.

3.1.8 CAS D'ETUDE – La performance extra-financière des actifs

Au 31 décembre 2023, SOLIVING détient quatre actifs en exploitation. Son score ESG est présenté dans le tableau ci-dessous :

SCORE ESG DE L'ACTIF EN EXPLOITATION DE SOLIVING :

Actif	Note au 31/12/2023
CLAMART (92)	52,78
COURBEVOIE (92)	50,82
COLOMBES (92)	50,53
LA ROCHELLE (17)	63,66

Les actions prévues pour l'ensemble du patrimoine de SOLIVING sont présentées dans les pages 36 à 47 de ce document.

Exemple de réalisation et de plan d'action sur l'actif de La Rochelle (17)

Cette maison qui a été acquise en novembre 2023, a fait l'objet d'une analyse ESG donnant lieu à l'élaboration d'un plan d'actions pour faire progresser les critères ESG de l'actif.

Dans le cadre de cette démarche d'amélioration, avec notamment la réalisation d'une étude écologique sur l'ensemble du site, la mise en place d'un outil de monitoring énergétique, l'installation de détecteurs de fuite dans le bâtiment, les travaux effectués suite à l'acquisition ont permis à l'actif actuellement exploité en Coliving de dépasser la note seuil et d'améliorer le DPE de D à B.

Rapport financier sur l'exercice 2023

4

4.1	Bilan – Actif	52	4.4	Annexes aux comptes annuels	55
			4.4.1	Règles et méthodes comptables	55
4.2	Bilan – Passif	53	4.4.2	Évolution de l'actif net	57
			4.4.3	Compléments d'information	57
4.3	Compte de résultat	54			

4.1 Bilan – Actif

En Euros	31/12/2023	31/12/2022
ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER ⁽¹⁾	31 469 412 €	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)	2 714 407 €	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⁾	28 755 004 €	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	542 136 €	89 633 €
DÉPÔTS À VUE	25 515 850 €	8 182 596 €
TOTAL DE L'ACTIF	57 527 398 €	44 359 075 €

(1) Immeubles construits ou acquis par l'OPCI, actifs à caractère immobilier définis aux paragraphes 1 à 5 de l'article L.214-36 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.

4.2 Bilan – Passif

En Euros	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES (= ACTIF NET)	56 539 092 €	43 857 799 €
Capital	55 012 387 €	43 952 067 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	-130 235 €	
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	1 656 940 €	-94 268 €
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾		
PROVISIONS		
INSTRUMENTS FINANCIERS		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
DETTES	988 306 €	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	988 306 €	501 276 €
TOTAL DU PASSIF	57 527 398 €	44 359 075 €

(1) Y compris comptes de régularisation

4.3 Compte de résultat

En Euros	31/12/2023	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	1 181 707 €	130 610 €
Total I	1 181 707 €	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)	1 181 707 €	125 328 €
PRODUITS SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	742 292 €	59 909 €
Autres produits financiers		
Total III	742 292 €	59 909 €
CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	3 965 €	11 752 €
Autres charges financières		
Total IV	3 965 €	11 752 €
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III - IV)	738 327 €	48 157 €
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	413 985 €	226 123 €
Autres charges (VII)	29 216 €	
RÉSULTAT NET AU SENS DE L'ARTICLE L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)	1 476 833 €	-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)	1 476 833 €	-52 638 €
COMPTES DE RÉGULARISATION (X)	180 107 €	-41 630 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	1 656 940 €	-94 268 €

4.4 Annexes aux comptes annuels

4.4.1 Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son règlement n° 2016-06 du 14 octobre 2016 modifiant le règlement n°2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

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 en euros.

Le 1^{er} exercice clos le 31 décembre 2022 a eu une durée de 14 mois.

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.

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 passifs 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'OAT (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'événement 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 2023 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.

4.4.2 Évolution de l'actif net

En Euros	31/12/2023	31/12/2022
Actif net en début d'exercice	43 857 799 €	
Souscriptions (hors commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	15 933 848 €	41 707 396 €
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-648 979 €	
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-508 530 €	-383 146 €
Différences de change		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier :	-3 571 880 €	2 586 187 €
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	-985 693 €	
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	-2 586 187 €	
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	1 476 833 €	-52 638 €
Acomptes versés au cours de l'exercice :		
sur résultat net		
sur cessions d'actifs		
Autres éléments		
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	56 539 092 €	43 857 799 €

4.4.3 Compléments d'information

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

Non concerné.

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	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont frais
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 ^{ème} alinéa)						
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 ^{ème} alinéa)	6 286 287 €			-3 571 880 €	2 714 407 €	
TOTAL	6 286 287 €			-3 571 880 €	2 714 407 €	
TOTAL FRAIS INCLUS						

1

Rapport financier sur l'exercice 2023

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

2

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

Autres actifs à caractère immobilier

Libellé	Montant
- Fonds de roulement :	
- Avances en comptes courant :	28 755 004 €

4

Contrats de Crédit-bail

Non concerné.

5

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
CCA SCI SYREF 16	A0001241	28 755 004 €	28 755 004 €	EUR	50,99 %

6

Décomposition des créances (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
CRÉANCES LOCATAIRES		
Créances locataires faisant l'objet de dépréciations (douteux)		
Dépréciations des créances locataires		
AUTRES CRÉANCES		
Intérêts ou dividendes à recevoir	542 136 €	89 633 €
État et autres collectivités		
Syndics		
Autres débiteurs		
Charges constatées d'avance		
Charges récupérables à refacturer		
TOTAL	542 136 €	89 633 €

7

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	150 146	15 395 023 €	538 825 €
Rachats réalisés	-6 351	-648 979 €	
MONTANTS NETS	143 796	14 746 044 €	538 825 €

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Capital	55 012 387 €	43 952 067 €
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	-130 235 €	
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
Résultat de l'exercice	1 476 833 €	-52 638 €
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	180 107 €	-41 630 €
Acomptes versés au cours de l'exercice		
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Provisions		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	56 539 092	43 857 799 €

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

En Euros	31/12/2023	31/12/2022
ACTIONS P		
Actif Net	786 157,79 €	1 044,52 €
Nombre d'actions	7 937,43203	10,00000
Valeur liquidative	99,04 €	104,45 €
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)		
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)		
Capitalisation unitaire		

En Euros	31/12/2023	31/12/2022
ACTIONS I		
Actif Net	1 272 447,00 €	1 922 408,66 €
Nombre d'actions	12 671,83090	18 309,08680
Valeur liquidative	100,42 €	104,99 €
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)		
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)		
Capitalisation unitaire		

En Euros	31/12/2023	31/12/2022
ACTIONS GI		
Actif Net	54 480 487,22 €	41 934 345,99 €
Nombre d'actions	540 245,65340	398 740,14490
Valeur liquidative	100,84 €	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	14 284 €	7 937,43203	1,79 €
Action I	34 166 €	12 671,83090	2,69 €
Actions GI	1 608 490 €	540 245,65340	2,97 €
TOTAL	1 656 940 €		

Dettes

Décomposition du poste au bilan (en Euros)	31/12/2023	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 créditaires		
Fournisseurs et comptes rattachés		
État et autres collectivités		
Commission de souscription non acquise		
Commission de souscription acquise non utilisée à la clôture de l'exercice		
Charges refacturées		
Autres créditaires	988 306 €	501 276 €
Produits constatés d'avance		
TOTAL	988 306 €	501 276 €
TOTAL DES DETTES	988 306 €	501 276 €

1

Rapport financier sur l'exercice 2023

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

2

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle et nature d'actifs

Non concerné.

3

Produits de l'activité immobilière (En euros)

Non concerné.

4

Charges de l'activité immobilière (En euros)

Charges immobilières	31/12/2023	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		
Dotation de provision immobilière		
TOTAL		292 €

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2023
Intérêts des avances en comptes courant	1 181 707 €
Autres produits	
Autres revenus immobiliers	
TOTAL	1 181 707 €

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2023
Intérêts sur emprunts immobiliers	
Charges sur emprunts immobiliers	
Autres charges	
TOTAL	

Produits et charges sur opérations financières (en euros)

Produits sur opérations financières	31/12/2023	31/12/2022
Produits sur dépôts	742 292 €	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	742 292 €	59 909 €

Charges sur opérations financières	31/12/2023	31/12/2022
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières	3 965 €	11 752 €
Autres charges financières		
TOTAL	3 965 €	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 31/12/2023	Montant au 31/12/2022
Commission société de gestion	320 437 €	173 208 €
Commission administrative	33 600 €	20 804 €
Commission dépositaire	41 400 €	25 634 €
Honoraires commissaire aux comptes	13 350 €	6 000 €
Honoraires experts immobiliers		
Redevance AMF		
Frais publicité et annonce	5 198 €	
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	413 985 €	226 123 €

b) Les frais de gestion et de fonctionnement variables

Non concerné.

Résultat sur cession d'actifs

Non concerné.

Engagements reçus et donnés

Il n'y a pas d'engagements reçus et donnés sur SOLIVING.

Tableau d'affectation du résultat**1) Actions P**

En Euros	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	14 364 €	-9 €
Régularisation du résultat net	-80 €	
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	14 284 €	-9 €
Report des résultats nets	-9 €	
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports	-7 135 €	
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	-7 144 €	
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	7 140 €	-9 €
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Incorporation au capital		
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	7 140 €	-9 €

(1) Au sens de l'article L214.69

(2) Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2023

2) Actions I

En Euros	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	40 551 €	1 299 €
Régularisation du résultat net	-6 385 €	-7 505 €
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	34 166 €	-6 206 €
Report des résultats nets	-6 969 €	
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports	2 146 €	
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	-4 823 €	
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	29 343 €	-6 206 €
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Incorporation au capital		
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	29 343 €	-6 206 €

(1) Au sens de l'article L214.69

(2) Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2023

3) Actions GI

En Euros	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	1 421 918 €	-53 927 €
Régularisation du résultat net	186 572 €	-35 125 €
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	1 608 490 €	-88 053 €
Report des résultats nets	-87 291 €	
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports	-30 978 €	
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	-118 268 €	
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	1 490 222 €	-88 053 €
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Incorporation au capital		
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	1 490 222 €	-88 053 €

(1) Au sens de l'article L214.69

(2) Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2023

Tableau des filiales et participations

Libellés	Valeur des titres au 31/12/2023 (en Euros)	Capital (en Euros)	Résultat (en Euros)	Capitaux propres (en Euros)	Quote-part détenue (en %)
SCI SYREF 16	2 714 407 €	3 700 100 €	-953 253 €	2 703 811 €	100 %

Rapport du commissaire aux comptes

5

5.1 Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels **66**

5.2 Rapport spécial du commissaire aux
comptes sur les
conventions réglementées **68**

5.1 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SPPICAV SOLIVING relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 3.4.1 des 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.

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.821-55 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 œuvre 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 11 avril 2024

KPMG S.A.

Séverine ERNEST

Associée

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre 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 intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'associé unique, en application des dispositions de l'article L.227-10 du code de commerce.

Paris La Défense, le 11 avril 2024

KPMG S.A.

Séverine ERNEST

Associée

Projets de résolutions

6

6.1 De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

70

6.2 De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

71

6.1 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 2023 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 de l'exercice clos au 31 décembre 2023 font apparaître un bénéfice de 1 656 940 € se décomposant comme suit par catégorie d'actions :

	Total	Parts P		Parts I		Parts GI	
		en €	Unitaire	en €	Unitaire	en €	Unitaire
Résultat net	1 476 833,09	14 364,15	1,80	40 550,65	3,20	1 421 918,29	2,63
Régularisation résultat net	180 107,03	-80,11	-0,01	-6 384,76	-0,50	186 571,90	0,34
Résultat distribuable sur l'exercice	1 656 940,12	14 284,04	1,79	34 165,89	2,69	1 608 490,19	2,97
Report à nouveau	-130 235,03	-7 143,69	-0,90	-4 822,95	-0,38	-118 268,39	-0,21
Total des sommes à affecter	1 526 705,09	7 140,35	0,89	29 342,94	2,31	1 490 221,80	2,75

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 du bénéfice, soit 1 526 705 euros, au poste de report à nouveau.

	Total	Parts P	Parts I	Parts GI
Dividende 2023*	0	0	0	0
Report à nouveau résultat courant	1 526 705,09	7 140,35	0,90	29 342,94
			2,32	1 490 221,80
				2,76

Pour les actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France, les dividendes perçus en 2023 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.

6.2 De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

CINQUIÈME RÉOLUTION

Constatant que l'article 1.4 des statuts de la Société est affecté d'une erreur matérielle dans la mesure où le code postal indiqué pour la commune d'Evry-Courcouronnes est erroné, décide de modifier cette erreur matérielle et décide qu'en conséquence l'article 1.4 des statuts de la Société est désormais rédigé comme suit :

Ancienne rédaction - Article 1.4 – Siège Social

« Le siège social est fixé au 303, square des Champs Elysées - 91026
EVRY COURCOURONNES cedex.

.../... »

Nouvelle rédaction - Article 1.4 – Siège Social

« Le siège social est fixé au 303 Square des Champs-Elysées - 91080
Evry-Courcouronnes.

.../... »

SIXIÈME 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.

Rapport périodique

7

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit: SOLIVING (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) sous forme SAS de droit français)

Identifiant d'entité juridique : LEI : 9695004INUJJSB86F573

ISIN : - Actions P : FR0014006060 - Actions I : FR0014006078 - Actions GI : FR0014006052

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il a réalisé des 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

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 50 % d'investissements durables.

ayant un objectif environnemental et réalisés 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 et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

avec un objectif social

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Le fonds SOLIVING géré par SOFIDY promeut une caractéristique sociale :

- Répondre à un besoin fort en logement.

Les actifs répondant à ce besoin étant constitués de résidences étudiantes, de résidences Senior, de « Co-living » ou de logements situés en zone tendues 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.

La SPPICAV SOLIVING dispose par ailleurs du label ISR Immobilier. La stratégie ISR de la SPPICAV 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

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier de l'atteinte des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds SOLIVING met en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier l'atteinte de chacune d'elles.

Afin de mesurer l'atteinte de la caractéristique sociale qu'a choisi le fonds SOLIVING, un indicateur de suivi est mis en place :

Pourcentage d'actifs du fonds constitués de résidences étudiantes, de résidences Senior, de co-living ou de logements situés en zone tendues 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.

En plus des indicateurs susmentionnés et conformément à la stratégie ISR, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés ci-dessous.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité au cours de l'année et par rapport aux périodes précédentes ?

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

Indicateurs ⁽¹⁾	Année 2023	Année 2022	Variation ⁽²⁾	Source & méthodologie
Consommations finales d'énergie, tous fluides tous usages (Parties Communes / Parties Privatives) Unité : kWhEF/m ²	152,28 kWhEF/m ²	150 kWhEF/m ²	+1,5 %	Méthode de calcul : <i>Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.</i> Source de données : 100 % de données estimées Calculée sur 100 % des actifs en exploitation
Part du patrimoine bénéficiant d'au moins 5 dispositifs de réduction des consommations d'énergies	0 %	0 %	NS	Méthode de calcul : <i>Part des actifs (en valeur) disposant d'à minima 5 équipements réduisant les consommations d'énergie, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.</i> Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs
Émission GES relatives au scope 1 et 2 du patrimoine (Deepki) en précisant la couverture (Parties Communes / Parties Privatives) Unité : eqkgCO ₂ /m ² /an	7,39 eqkgCO ₂ /m ² /an	8,54 kgCO ₂ /m ² /an	-13,5 %	Méthode de calcul : <i>Émissions 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.</i> Source de données : 100 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs en exploitation
Part de patrimoine bénéficiant d'au moins 5 équipements hydro-économes	0 %	0 %	NS	Méthode de calcul : <i>Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'un suivi des fuites des fluides frigorigènes, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.</i> Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation
Part du patrimoine en zone A ou qui bénéficie d'une étude démontrant le besoin de logement	100 %	100 %	NS	Méthode de calcul : <i>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.</i> Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation
Part du patrimoine avec plus de 10 % de bénéficiaires de la garantie VISALE ou dédié aux étudiants ou seniors	0 %	0 %	NS	Méthode de calcul : <i>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.</i> Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation
Part des actifs situés à proximité d'au moins 1 ligne de transport à 500m	100 %	100 %	NS	Méthode de calcul : <i>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.</i> Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation
Part des actifs situés à proximité d'au moins 4 services	100 %	100 %	NS	Méthode de calcul : <i>Part des actifs (en valeur) à proximité (500 m) d'au plus de 4 offres de services différentes, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.</i> Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation
Part du patrimoine bénéficiant d'à minima 5 équipements d'aménagement intérieur ou équivalent	100 %	100 %	NS	Méthode de calcul : <i>Part des actifs (en valeur) disposant d'à minima 5 équipements d'aménagement intérieur ou équivalent, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.</i> Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation
Part du patrimoine bénéficiant d'un espace extérieur partagé ou de plus de 50 % des logements avec un espace extérieur privatif	100 %	100 %	NS	Méthode de calcul : <i>Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'un espace extérieur partagé ou plus de 50 % des logements avec un espace extérieur privatif, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.</i> Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation
Pourcentage du patrimoine qui a fait l'objet de l'envoi d'un éco-guide à plus de 50 % des preneurs	100 %	100 %	NS	Méthode de calcul : <i>Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet de l'envoi d'un éco guide à plus de 50 % des preneurs, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.</i> Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

(1) Les indicateurs ESG 2023 consolidés du fonds ont été calculés en prenant en compte 100 % de la valeur ou de la surface des actifs détenus ainsi que la quote-part réelle de détention par le fonds dans ces actifs. Tous les indicateurs sont calculés sur les actifs immobiliers en exploitation. Au 31 décembre 2023, SOLIVING détient quatre actifs en exploitation.

(2) Variation absolue

Indicateurs	Année 2023	Année 2022	Variation	Source & méthodologie
Part de chartes ESG ou fournisseur responsable (ou Annexe environnementale dans le cas d'un locataire exploitant) signées avec les gestionnaires & prestataires	100 %	0 %	+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 la valeur totale des actifs. Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation
Part du patrimoine qui a une exposition à moins de 50 % des risques physiques ou qui bénéficie d'un plan d'action	0 %	0 %	NS	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 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation

Le fonds a prévu des actions d'améliorations pour ces indicateurs, plus d'informations sur ces actions se trouvent sur les pages 40 à 47 de ce document.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

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 étudiantes, résidences séniors, logements situés en zone tendue telle que définie 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.

Sur l'exercice 2023, l'atteinte des objectifs de durabilité poursuivis par le fonds seront représentées par les indicateurs suivants :

Indicateurs	2023	2022	Objectif	Source & méthodologie
Objectif d'investissement				Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) situés en zone tendue A ou bénéficiant d'une étude démontrant le besoin de logement, sur le total des actifs du fonds.
Part des actifs (en valeur) situés en zone tendue ou répondant à un besoin de logement fort	100 %	100 %	50 %	Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur
Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable	100 %	100 %	50 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit au paragraphe 2, sur le total des actifs du fonds.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

La SPICAV 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.

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 2023, 100 % des actifs ont fait l'objet de l'analyse en phase d'acquisition et phase d'exploitation.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

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. Les résultats de cette analyse sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

SOFIDY a identifié les 4 principales incidences négatives quantifiables suivantes :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020)
- Consommation énergétique en kWh/m²
- Emissions de GES sur le Scope 1, Scope 2 & Scope 3 générées par les actifs immobiliers

La quantification de ces incidences négatives se fait annuellement.



Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Incidence négative sur la durabilité ⁽¹⁾	Unité	2023	2022	Source & Méthodologie	
Énergies 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	0,00 %	0,00 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs (en valeur) du fonds Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs.
Efficacité énergétique	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	92,57 %	100 %	Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020, (en valeur) sur la totalité des actifs (en valeur). Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs.
AUTRES INDICATEURS DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ					
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES en valeur absolue (kgCO ₂ eq), Scopes 1, 2 et 3	Scope 1 : 0 kgCO ₂ eq Scope 2 : 0 kgCO ₂ eq Scope 3 : 39368,63 kgCO ₂ eq	Scope 1 : 0 kgCO ₂ eq Scope 2 : 0 kgCO ₂ eq Scope 3 : 34115,32 kgCO ₂ eq	Méthode de calcul : Émissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en valeur absolue par scope. Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Consommation d'énergie	19. Intensité énergétique	kWh _{eff} /m ²	152,28 kWh _{eff} /m ²	150 kWh _{eff} /m ²	Méthode de calcul : Intensité énergétique de chaque actif dans le portefeuille, pondérée par la valeur de chaque actif. Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.

Les données de l'année 2022 serviront de base pour mesurer l'évolution et la variation de la performance des indicateurs de durabilité.

(1) Les indicateurs ESG 2023 consolidés du fonds ont été calculés en prenant en compte 100 % de la valeur ou de la surface des actifs détenus ainsi que la quote-part réelle de détention par le fonds dans ces actifs. Tous les indicateurs sont calculés sur les actifs immobiliers en exploitation. Au 31 décembre 2023, SOLIVING détient quatre actifs en exploitation.

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 ? Description détaillée :

La société de gestion du fonds s'engage à avoir une proportion d'émetteurs signataires du Pacte Mondial des Nations Unies supérieure à celle des différents univers d'investissement thématique retenus. Sofidy s'engage également à contrôler qu'au moins 90 % des valeurs présentes dans les différents univers thématiques ont signé le Pacte Mondial des Nations Unies.

Sofidy 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.

La méthode de calcul utilisée est la suivante :

$$\frac{\text{Nombre d'entreprises en portefeuille signataires du Pacte Mondial des Nations Unies}}{\text{Nombre total d'entreprises en portefeuille}}$$

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative à des objectifs environnementaux ou sociaux.



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 réalisée dans le cadre d'un investissement durable est élargie à l'ensemble du fonds SOLIVING. Cette analyse est réalisée dès la phase d'investissement. Un actif doit respecter les objectifs d'investissement durable du fonds, les critères d'exclusion et les principales incidences négatives pour pouvoir être acquis par un fonds. L'équipe d'investissement utilise une grille ESG qui intègre des critères sur les objectifs d'investissement durable du fonds, la politique d'exclusion et les principales incidences négatives.

L'approche de Sofidy en matière d'atténuation des PAI est présentée ci-dessous :

Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par l'application de la politique d'Exclusion de Tikehau Capital, selon laquelle les activités immobilières n'investissent pas dans les activités de stockage, de transport ou de manufacture d'énergie fossiles.

Exposition aux actifs non efficaces énergétiquement

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par la définition d'un plan d'action d'amélioration de la performance énergétique et carbone pour les DPE F ou G.

Un « plan d'action » se définit à la fois par des actions de la part du propriétaire, lorsqu'elles sont pertinentes (plan de travaux notamment), mais aussi de la part du locataire. C'est pourquoi il est nécessaire de travailler à une bonne gouvernance auprès des parties prenantes.

Émissions GES scope 1, 2 et 3 & Intensité énergétique

Ces PAI sont atténués durant la phase d'investissement de la façon suivante :

Suivi annuel des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments

Diffusion systématique d'un éco-guide et d'une annexe environnementale au locataire, au moment de la signature d'un nouveau bail ou renouvellement d'un bail.

La méthodologie d'identification des principales incidences négatives, ainsi que les résultats de leur hiérarchisation sont présentées dans le tableau ci-dessus.

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
12 boulevard André Sautel - La Rochelle (17)	Coliving	2,7 %	France
Cours Fontanarosa - Vars (05)	Résidences tourisme et affaires	24,6 %	France

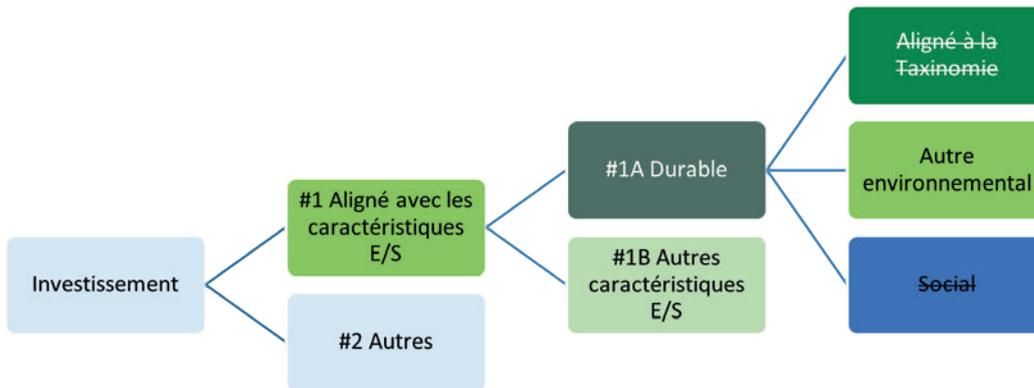


Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

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.

Quelle était l'allocation des actifs ?



La SPPICAV SOLIVING s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 0 % des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 100 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
 - 50 % des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
 - 50 % des actifs sont en catégorie « #1A Durable ». Parmi eux :
 - 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne ;
 - 0 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
 - 50 % ont un objectif social.

La SPPICAV SOLIVING n'est pas concerné par la vérification des garanties minimales de bonne gouvernance, du fait de son unique activité immobilière.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2023 ont été dans les secteurs suivants :

- 90 % dans les résidences tourisme et affaires
- 10 % dans le coliving

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La Taxinomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxinomie identifie ces activités selon leur contribution à 6 grands objectifs environnementaux :

- Atténuation du changement climatique ;
- Adaptation au changement climatique ;
- Utilisation durable de l'eau ;
- Transition vers l'économie circulaire ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection de la biodiversité.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des 6 objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxinomie européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

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

La SPPICAV SOLIVING a néanmoins des objectifs de durabilité, comme décrits ci-dessus.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE⁽¹⁾ ?

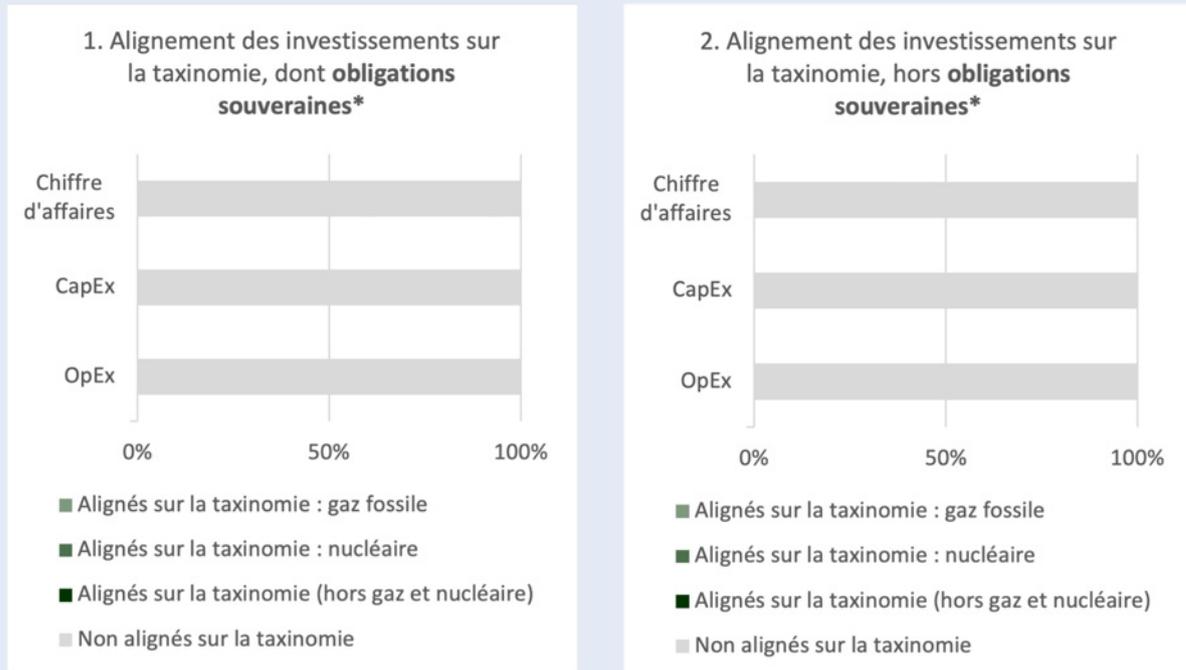
Oui :

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non la SPPICAV SOLIVING n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



Ce graphique représente % des investissements totaux.

*Aux fins de ces graphiques, les «obligations souveraines» comprennent toutes les expositions souveraines

Quelle était la proportion d'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 minimale des investissements du fonds SOLIVING dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à :

	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%

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- Des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Par nature, la SPPICAV SOLIVING 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 de la SPPICAV SOLIVING sa contribution substantielle à ces enjeux.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SPPICAV SOLIVING n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif environnemental.

Par nature, la SPPICAV SOLIVING 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 de la SPPICAV SOLIVING sa contribution substantielle à ces enjeux.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

La part minimale d'investissements durables avec un objectif social qui n'est pas aligné à la taxinomie est de : 50 %.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Non concernée.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Non concernée.



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

Non concernée.

En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

Non concernée.

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 concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tient pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.



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

ÉPARGNE | INVESTISSEMENT | GESTION IMMOBILIÈRE | FUND MANAGEMENT | GESTION PRIVÉE | FINANCEMENT

by **TK** TIKEHAU
CAPITAL