

EXERCICE 2024



REPUBLIQUE FRANÇAISE

SOLIVING
OPCI THÉMATIQUE
RÉSIDENTIEL EUROPE



Rapport Annuel

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

Édito

Chers associés,

En 2024, le contexte des marchés immobiliers a été marqué par l'inversion de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne avec quatre baisses successives de ses taux directeurs depuis le mois juin (-100 bps) après deux années de hausse (+450 bps). Ce retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêts offre de nouvelles perspectives pour l'ensemble des acteurs de l'immobilier et a été synonyme d'un atterrissage des valorisations pour les actifs de qualité. Les marchés immobiliers dans leur ensemble ont probablement touché leur bas de cycle, tant en termes de volume que de valorisation. Ils révèlent en revanche des situations très hétérogènes selon la typologie, la localisation et la taille des actifs, situations qui sont également source d'opportunités pour les investisseurs les plus manœuvrants.

Le marché de l'immobilier résidentiel géré a affiché un net recul des volumes de transactions sur l'année 2024 (-58 % par rapport à 2023). C'est dans ce contexte que les travaux d'expertise conduits en fin d'année sur votre OPCI traduisent une baisse de la valeur du patrimoine de -0,75 % sur un an.

La valeur liquidative des parts GI de SOLIVING s'établit à 101,65 € au 31 décembre 2024, en progression de +0,80% sur un an (+1,65 % depuis l'origine mai 2022).

Le patrimoine immobilier de SOLIVING présente toujours de solides fondamentaux traduisant sa qualité intrinsèque et constituant le socle de la performance de votre OPCI sur le long-terme :

- Une diversification des actifs gérés en portefeuille, répartis sur 3 classes complémentaires (le coliving, les résidences services seniors, et les résidences de tourisme) situés en Île-de-France et en province ;
- Quatre actifs qualitatifs en exploitation, à savoir une résidence tourisme et affaires situé à Clamart (92), deux actifs coliving seniors à Colombes (92) et Courbevoie (92) exploités depuis 2023 offrant un hébergement dans de jolies maisons bourgeoises avec des petites unités de 10 à 15 chambres, et un coliving étudiants de 17 chambres à La Rochelle (17) ;
- Un taux d'occupation financier moyen de 99,48 % reflétant l'attractivité pour cette classe d'actifs ;
- Un taux de recouvrement de près de 100 % sur l'ensemble de l'année 2024 sur ces 4 actifs couplé à une durée ferme moyenne de l'ensemble des baux de 6,7 années, offrant une bonne visibilité sur les revenus locatifs ;
- Une dette maîtrisée atteignant 33% du patrimoine et un taux d'intérêt de 2,48% au 31 décembre 2024.

Votre OPCI, qui est ainsi labellisé Investissement Socialement Responsable (ISR) immobilier depuis juin 2022, a clôturé en début d'année 2025 l'audit de son premier cycle, grâce à sa démarche d'investissement et de gestion de son patrimoine intégrée aux processus de la société de gestion et démarre un nouveau cycle de labélisation pour trois ans.

Avec la dissipation progressive de l'inflation et des perspectives de baisse des taux d'intérêts, nous restons convaincus que l'immobilier de qualité garde toute sa place dans une allocation d'investissement.

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 2024 23
- 2.3. Situation patrimoniale au 31 décembre 2024 24
- 2.4. Historique des valeurs liquidatives et dividendes 26
- 2.5. Situation de la liquidité et de l'endettement 27
- 2.6. Perspectives pour 2025 28
- 2.7. Tableau des résultats sur les derniers exercices 29
- 2.8. Informations relatives aux organes sociaux 30
- 2.9. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel 31
- 2.10. Contrôle interne 31
- 2.11. Gestion des conflits d'intérêts 32

03

Démarche ESG

35

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

04

Rapport financier sur l'exercice 2024

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 financier sur l'exercice 2023

63

- 5.1. Bilan - Actif 64
- 5.2. Bilan - Passif 65
- 5.3. Compte de résultat 66
- 5.4. Annexes aux comptes annuels 67

06

Rapport du commissaire aux comptes

77

- 6.1. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels 78
- 6.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 80

07

Projets de résolutions

81

- 7.1. De la compétence de l'assemblée générale ordinaire 82

08

Rapport périodique

83

- Caractéristiques environnementales et/ou sociales 84

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 - 91080 ÉVRY-COURCOURONNES
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 - 91080 ÉVRY-COURCOURONNES, immatriculée sous le numéro 338 826 332 RCS Évry
Commissaire aux Comptes	KPMG, Tour Egho - 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 2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

45,6 M€

Actif net au 31/12/2024

33,9 %

Loan to Value au
31/12/2024

-10,7 M€

Collecte nette

99,48 %

Taux d'occupation financier
en 2024⁽²⁾

6 ACTIFS

Dont quatre en exploitation

WALB⁽¹⁾

6,7 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'ASPIIM - 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 2024 (en % des valeurs vénales hors droits)

► Répartition géographique

- Paris : 0 %
- Région Parisienne : 79,7 %
- Région - hors Île-de-France : 20,3 %
- Étranger : 0 %

► Répartition par typologie d'actifs



SOLIVING en un coup d'oeil

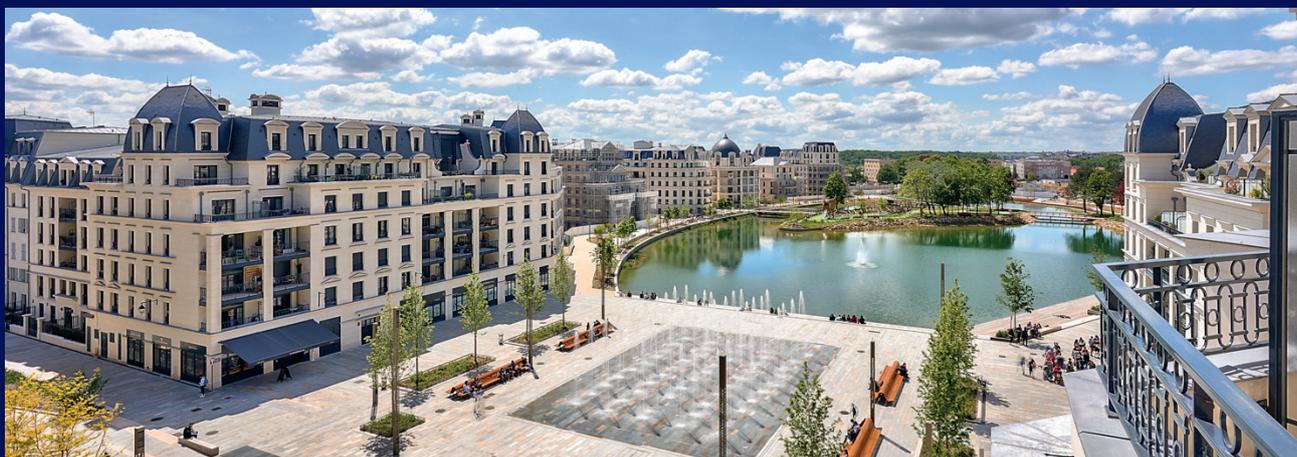
► Photos d'actifs



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	31.12.2024	31.12.2023
COMPTE DE RÉSULTAT		
Produits de l'activité immobilière	1 918 512 €	1 181 707 €
Charges de l'activité immobilière	-838 €	
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	1 917 674 €	1 181 707 €
Autres produits et charges	608 643 €	709 111 €
Frais de gestion et de fonctionnement	-349 269 €	-413 985 €
RÉSULTAT NET	2 177 047 €	1 476 833 €
Résultat sur cessions d'actifs		
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation	2 177 047 €	1 476 833 €
Résultat de l'exercice après comptes de régularisation	1 996 236 €	1 656 940 €
PATRIMOINE		
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier direct		
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier indirect	54 741 174 €	45 271 736 €
Valeur du portefeuille de titres financiers		
Liquidités et autres	9 087 949 €	26 235 562 €
ACTIF BRUT	63 829 123 €	71 507 298 €
ACTIF NET	45 552 380 €	56 539 092 €
Investissements immobiliers de l'exercice (droits et frais inclus)	10 139 031 €	17 906 361 €
Cessions immobilières de l'exercice		
Dettes bancaires (inclus dettes des participations indirectes contrôlées)	18 550 000 €	16 390 000 €
Taux d'occupation financier annuel moyen ⁽¹⁾	99,48 %	100 %
CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN		
Nombre d'actions P	8 830,16	7 937,43
Valeur liquidative des actions P	98,72 €	99,04 €
Dividende des Actions P ⁽²⁾	0,00 €	0,00 €
Nombre d'actions I	100,00	12 671,83
Valeur liquidative des actions I	100,96 €	100,42 €
Dividende des Actions I ⁽²⁾	0,00 €	0,00 €
Nombre d'actions GI	439 475,14	540 245,65
Valeur liquidative des actions GI	101,65 €	100,84 €
Dividende des Actions GI ⁽²⁾	0,00 €	0,00 €

(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 2024, 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 modérée de +0,7 % du PIB en 2024 pénalisée par les difficultés du secteur de l'industrie notamment en Allemagne et par l'instabilité politique de plusieurs pays membres. Cette croissance reste toutefois en légère progression par rapport à 2023 (+0,5%) et a commencé à ressentir les effets de l'inversion de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne, avec quatre baisses successives de ses taux directeurs depuis le mois juin (-100 bps) pour soutenir la reprise. Cette politique a permis une légère relance de l'investissement et de la consommation, bien que la demande extérieure reste en demi-teinte. Pour autant la solidité du marché de l'emploi continue de jouer un rôle d'amortisseur, avec un taux de chômage stable à 6,4 % à fin 2024, un niveau historiquement bas pour la zone euro. Toutefois, la situation demeure très contrastée selon les pays : l'Espagne et le Portugal et affichent toujours une croissance dynamique (+3,2 % et +1,7 % respectivement). En revanche, l'Allemagne peine à sortir de la stagnation, avec une nouvelle récession (-0,2 %) en 2024, son secteur industriel restant sous pression en raison de coûts énergétiques encore élevés et d'une demande internationale atone.

En France, la croissance du PIB s'établit à +1,1 % en 2024, en légère amélioration par rapport à 2023 (+0,9 %), au cours d'une année marquée notamment par les Jeux olympiques. La demande intérieure ralentit légèrement (contribution de +0,7 % après +0,9 %), pénalisée par le recul de l'investissement. Le commerce extérieur quant à lui contribue de nouveau positivement (+0,9 % après +0,6 %).

L'inflation en France ralentit nettement en 2024, s'établissant en moyenne à +2,0 % sur l'année (contre +4,9% l'année précédente), cette baisse est tirée par le fort ralentissement des prix de l'alimentation (+1,4 % en 2024 après +11,8 %), par la stabilité de ceux des produits manufacturés et, dans une moindre mesure, par la décélération des prix de l'énergie (+2,3 % après +5,6 %). Le ralentissement de l'inflation contribue à l'amélioration de la consommation des ménages et a entraîné le déclenchement d'un nouveau cycle de baisse des taux.

Au quatrième trimestre 2024, le taux de chômage en France atteint 7,3 %. Le nombre de chômeurs a sensiblement augmenté : +3,9 % par rapport au troisième trimestre, soit la plus forte remontée du chômage en France (hors Mayotte) en une décennie, en dehors de la crise du Covid-19. En cause le ralentissement économique, l'augmentation des faillites d'entreprise, et une instabilité politique et budgétaire ralentissant les investissements et les embauches pendant une grande partie de l'année.

L'année 2024 est donc marquée par une amélioration progressive des conditions économiques en zone euro et en France. L'assouplissement monétaire de la BCE et la réduction des tensions inflationnistes devraient soutenir une légère reprise en 2025, avec malgré tout une prévision de croissance assez faible évaluée à +1,1 % en zone euro et à +0,9 % en France.



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 un contexte de désinflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a réduit son taux de refinancement à 3,15 % en décembre 2024, contre 4,5% fin 2023. L'Euribor à 3 mois est passé de 3,91 % à 2,71 %, tandis que les taux longs (OAT 10 ans) ont progressé de 2,56 % à 3,20 %. Ainsi nous assistons

à un retour progressif à la normale de la courbe croissante des taux d'intérêts après deux années inhabituelles d'inversion de cette courbe (les taux courts étaient supérieurs aux taux longs).

1.3 Le marché immobilier

Le retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêts et la réduction des tensions inflationnistes a entraîné un début de reprise pour la classe d'actif immobilière en 2024 avec notamment une accélération des volumes au 4^{ème} trimestre. Ainsi, 157,4 milliards d'euros ont été investis en immobilier tertiaire en Europe en 2024, en hausse de 21 % par rapport à l'année précédente, avec des situations hétérogènes en fonction du pays et de la typologie d'actif immobilier. Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 50,3 milliards d'euros (+15 % par rapport à 2023) et 25,9 milliards d'euros (+11 % par rapport à 2023). En France, 15,1 milliards d'euros ont été investis sur l'année 2024, soit une hausse de +7 % par rapport à l'année 2023. L'année 2024 marque une nouvelle fois des évolutions contrastées en Europe selon les différentes classes d'actifs. Ainsi sur le marché européen certaines typologies ont vu leur volume d'investissement rebondir comme l'hôtellerie (+70 %) et dans une moindre mesure le commerce (+24 %) et la logistique (+23 %), alors que le bureau se stabilise avec une variation de +2%. Ces montants restent néanmoins très éloignés des montants par exemple investis en 2022 qui atteignaient 253 milliards d'euros en Europe dont 28,1 milliards d'euros en France.

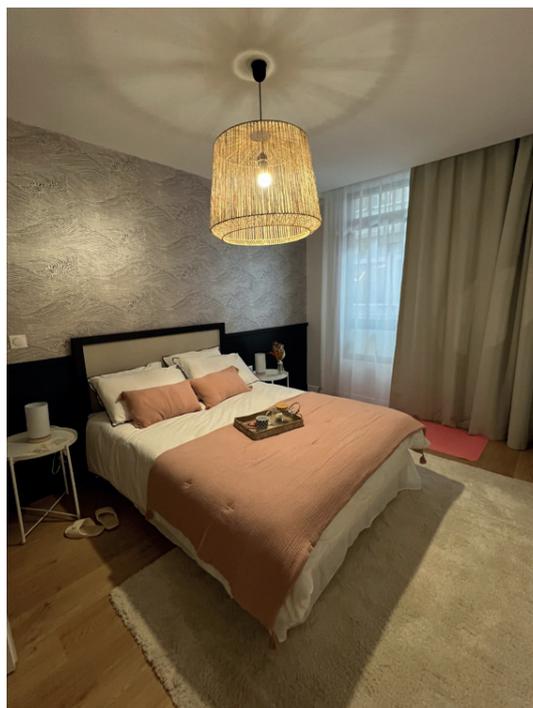
Résidentiel (en France)

En 2024, le marché du résidentiel a poursuivi son ralentissement amorcé en 2023 en raison de la conjonction de coûts de financement encore élevés, d'une inflation qui a continué de peser sur le pouvoir d'achat des ménages et des difficultés croissantes des promoteurs. Le nombre de transactions de logements anciens en 2024 s'est établi à 778 000, en baisse de -12 % sur un an, et de -32 % par rapport à 2022 (Source Notaires).

Le contexte difficile pour les ventes en l'état futur d'achèvement a impacté sensiblement le résidentiel géré qui enregistre 355 millions d'euros investis en 2024 contre 835 millions un an plus tôt, soit une baisse de -58 % sur un an.

Les prix des logements anciens, que ce soit appartements ou maisons, poursuivent leur repli sur l'ensemble de la France de -3,9 % sur l'année 2024 avec des disparités qui persistent entre l'Île-de-France (-5,3 %) et la province (-3,4 %). À Paris, les prix de l'immobilier reflètent une légère baisse de -1,4 % contre -7,7 % un an plus tôt, soit un prix moyen de 9 460 € par m² au 4^{ème} trimestre 2024.

Toutefois, la baisse des prix du résidentiel s'atténue après des effets de correction notamment dans les grandes villes, conjuguée à la baisse des taux de crédit. Ces effets pourraient enclencher une nouvelle dynamique sur le marché résidentiel en 2025.



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

Rapport de gestion

2

2.1	Présentation de SOLIVING	16	2.6	Perspectives pour 2025	28
2.1.1	Objectifs de gestion et stratégie d'investissement	16	2.7	Tableau des résultats sur les derniers exercices	29
2.1.2	Organigramme	20	2.8	Informations relatives aux organes sociaux	30
2.1.3	Facteurs de risques	20	2.8.1	Présidence	30
2.2	Activité de la société au cours de l'exercice 2024	23	2.8.2	Commissaire aux comptes	30
2.2.1	Évolution du Capital	23	2.8.3	Évaluateurs immobiliers	30
2.2.2	Investissements sur la poche immobilière	23	2.8.4	Dépositaire	30
2.2.3	Arbitrages sur la poche immobilière	23	2.8.5	Déléataire de gestion comptable	30
2.2.4	Gestion immobilière	23	2.9	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	31
2.2.5	Gestion poche financière	24	2.10	Contrôle interne	31
2.3	Situation patrimoniale au 31 décembre 2024	24	2.11	Gestion des conflits d'intérêts	32
2.3.1	Répartition par types d'actifs	24			
2.3.2	Répartition du patrimoine immobilier (direct et indirect) ..	25			
2.3.3	État du patrimoine immobilier	25			
2.3.4	Composition et valorisation de la poche financière au 31 décembre 2024	25			
2.4	Historique des valeurs liquidatives et dividendes	26			
2.5	Situation de la liquidité et de l'endettement	27			
2.5.1	Liquidité de l'OPCI	27			
2.5.2	Endettement bancaire	27			

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. La SPPICAV est labellisée 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

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

(2) Au sens des articles L. 214-37 2° et R. 214-100 du Code Monétaire et Financier.

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 Passage du Panorama - 92140 Clamart
Locataire : Residhome

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.

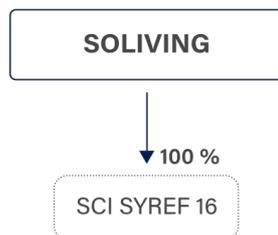
Elle peut également accorder des avances à des participations non contrôlées au sens du 3) de l'article R.214-83 du Code Monétaire et Financier dans la limite de 10 % de l'actif de la SPPICAV (article R.214-119 du Code Monétaire et Financier).

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 2024, 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 2024

2.2.1 Évolution du Capital

La collecte brute au cours de l'exercice 2024 s'est élevée à 712 161 €, et la collecte nette des retraits est de -10 743 795 €.

2.2.2 Investissements sur la poche immobilière

Au cours de l'exercice 2024, votre OPCI n'a pas réalisé d'investissement en dehors des appels de fonds dans le cadre des VEFA (Ventes en l'État Futur d'Achèvement) à hauteur de 5 400 000 € sur l'actif de Chennevières (94) et de 4 739 031 € sur l'actif de Vars (05). Les prochaines étapes des appels de fonds de ces deux actifs sont respectivement la livraison de l'immeuble de Chennevières et "l'achèvement du gros œuvre" pour Vars.

2.2.3 Arbitrages sur la poche immobilière

Votre OPCI n'a pas réalisé d'arbitrage au cours de l'exercice 2024.

2.2.4 Gestion immobilière

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ s'établit à 99,48 % en 2024.

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 2024 mis à part pour l'actif de coliving de La Rochelle : il s'agit d'un coliving étudiant et les baux sont donc de courtes durées, mais la relocation des chambres

à chaque libération se fait en quelques jours, prouvant l'attrait pour cette classe d'actif.

Suivi des plans de travaux

Sur l'année 2024, aucun plan de travaux d'immobilisation de création ou de remplacement (hors VEFA) n'était prévu et il n'y a pas eu de travaux réalisés.

Recouvrement des loyers

Le taux de recouvrement des loyers et charges facturées au titre de l'exercice 2024 s'élève à 98,69 % à date de rédaction du document.⁽²⁾



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

(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 10 avril 2025

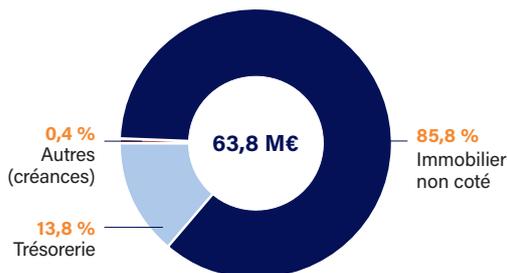
2.2.5 Gestion poche financière

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

2.3 Situation patrimoniale au 31 décembre 2024

2.3.1 Répartition par types d'actifs

L'allocation d'actifs de SOLIVING au 31 décembre 2024 ressort comme suit :



Composition de l'actif brut de SOLIVING	31/12/2024
Immobilier non coté	54 741 174
Actions de foncières cotées ⁽¹⁾	
Liquidités	8 809 914
Autres	278 035
ACTIF BRUT DE SOLIVING (EN €)	63 829 123

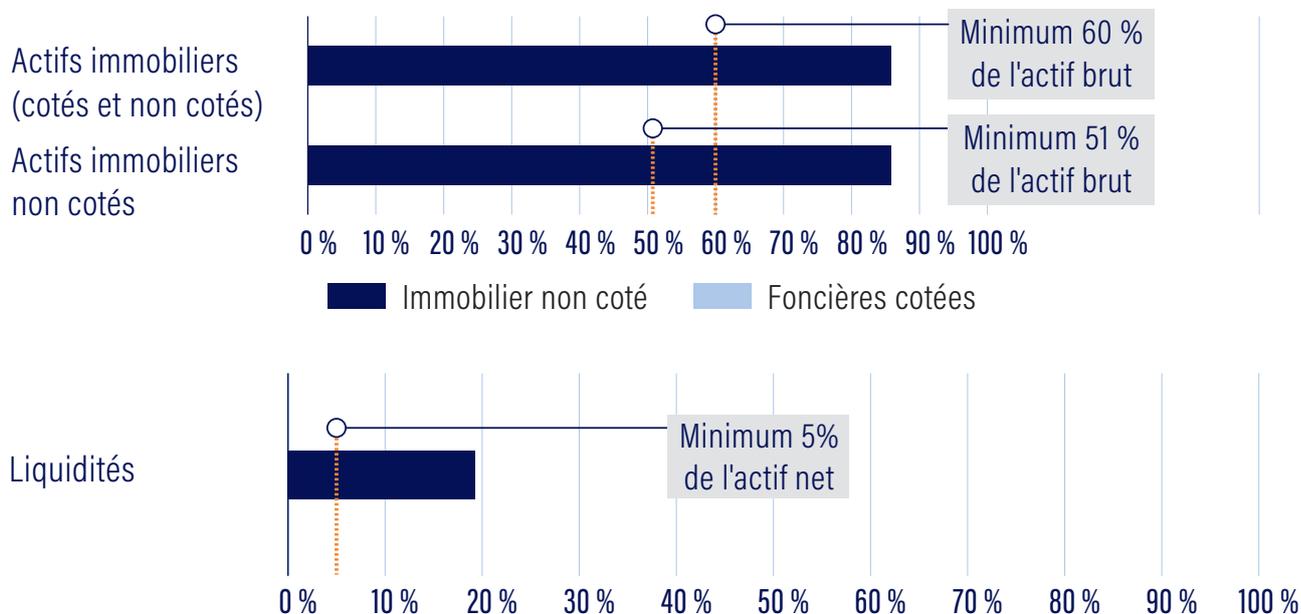
(1) Au sens des articles L214-37 1° et R214-89 I et II du Code Monétaire et Financier

Ratios réglementaires du fonds

SOLIVING présente une part d'immobilier physique de 85,8 %, 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 13,8 % 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 et des appels de fonds travaux à venir en 2025.

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 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 2024

Ville	CP	Adresse	Surface (m ²)	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits ⁽¹⁾	Prix de revient ⁽²⁾	% de détention	Mode de détention
Clamart	92140	1 passage du Panorama	3 994	30/05/2022	15 500 000 €	15 597 668 €	100 %	Indirect (SYREF 16)
Colombes	92700	31 rue Victor Hugo	496	14/09/2022	2 080 000 €	2 926 681 €	100 %	Indirect (SYREF 16)
Courbevoie	92400	20 avenue Malvesin	473	10/10/2022	2 250 000 €	3 210 993 €	100 %	Indirect (SYREF 16)
Chennevières (VEFA)	94430	54-58 rue Aristide Briand	6 550	20/07/2022	27 000 000 €	27 780 900 €	100 %	Indirect (SYREF 16)
La Rochelle	17000	12 bd Andre Sautel	430	03/11/2023	1 711 000 €	1 825 250 €	100 %	Indirect (SYREF 16)
Vars (VEFA)	5560	Cours Fontanarosa	3 278	30/11/2023	15 796 769 €	15 810 669 €	100 %	Indirect (SYREF 16)
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER			15 220		64 337 769 €	67 152 162 €		

(1) Prix d'acquisition des VEFA évalué sur la base de leur achèvement

(2) Prix de revient incluant droits et travaux

DÉTAIL DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2024

En Euros	Valeur comptable des titres au 31/12/2024	Valorisation des titres au 31/12/2024*
SCI SYREF 16	3 700 100	763 342
Total participations contrôlées	3 700 100	763 342
Total participations non contrôlées		
* TOTAL IMMOBILIER DES PARTICIPATIONS	3 700 100	763 342

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 31/12/2024)

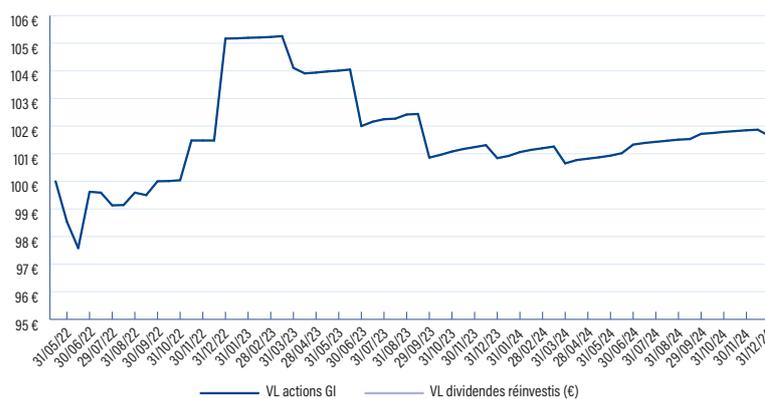
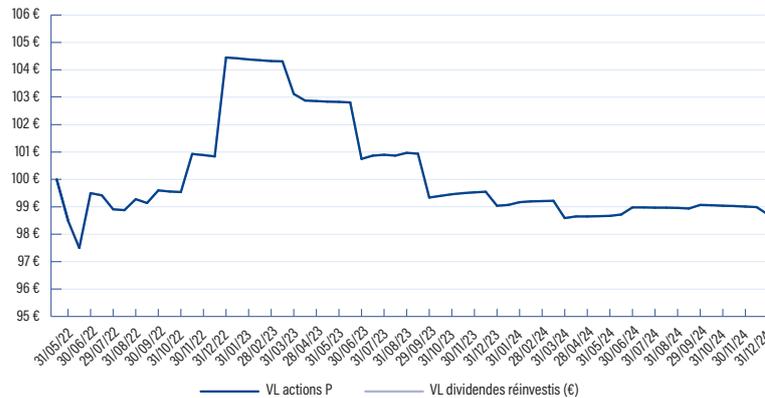
2.3.4 Composition et valorisation de la poche financière au 31 décembre 2024

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	31/12/2024	31/12/2023
Nombre d'actions P en circulation	8 830,16	7 937,43
Valeur liquidative (en €)	98,72	99,04
Actif net (en €)	871 745	786 158
Dividende par action	0 € ⁽¹⁾	0 €

(1) Montant proposé à l'Assemblée Générale

Actions I

Libellé	31/12/2024	31/12/2023
Nombre d'actions I en circulation	100,00	12 671,83
Valeur liquidative (en €)	100,96	100,42
Actif net (en €)	10 096	1 272 447
Dividende par action	0 € ⁽¹⁾	0 €

(1) Montant proposé à l'Assemblée Générale

Actions GI

Libellé	31/12/2024	31/12/2023
Nombre d'actions GI en circulation	439 475,14	540 245,65
Valeur liquidative actions GI (en €)	101,65	100,84
Actif net (en €)	44 670 540	54 480 487
(1) Dividende par action	0 € ⁽¹⁾	0 €

(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 2024, les liquidités de la SPPICAV se décomposent ainsi :

Compte rémunéré :	8 379 302
Certificats de dépôt :	
Disponibilités en banque :	107 447
LIQUIDITÉS TOTALES :	8 486 748

2.5.2 Endettement bancaire

Au 31 décembre 2024, 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 18,6 M€. Elle présente les principales caractéristiques suivantes :

- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 33,9 % au 31 décembre 2024 ;
- un coût moyen de la dette de 3,6 % sur l'exercice 2024 ;

- 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 2024 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,25 et 1,44.

2.6 Perspectives pour 2025

Après une année 2024 marquée par un retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêt et un atterrissage des valorisations immobilières des actifs de qualité, l'année 2025 démarre dans un contexte d'inversion de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne avec quatre baisses de ses taux directeurs déjà effectuées entre juin et décembre 2024. Ces signaux sont de bon augure et laissent entrevoir une reprise des volumes du marché immobilier et une potentielle revalorisation des actifs immobiliers, ce qui devraient redonner confiance aux investisseurs.

En ce début d'année, la Société de Gestion s'assure du bon déroulé et de la qualité d'exécution 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 sur le 3^{ème} trimestre 2025 et de Vars dont la livraison est prévue à l'automne 2026.

Au cours de l'année 2025, votre OPCI SOLIVING s'attachera à maintenir son niveau de liquidité afin notamment d'honorer les appels de fonds travaux dans le cadre des Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) et respectera les ratios réglementaires de liquidité et d'endettement.

En parallèle, et dans ce contexte d'un marché de l'immobilier plus stabilisé, votre OPCI SOLIVING relancera une politique de levée de fonds accompagnée d'acquisitions sélectives, en saisissant des opportunités relatives dans le paysage varié de l'*Hospitality*, afin de pleinement bénéficier d'une année 2025 source d'opportunités générant de la performance.

Comme en 2024, votre Société de Gestion s'attachera à conserver un taux d'occupation financier et de recouvrement proche de 100 % du patrimoine à travers une gestion immobilière réactive qui restent au centre de la stratégie de la performance de votre OPCI.

Enfin, convaincue que la gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe significativement à leur valorisation financière à long terme, votre Société de Gestion poursuivra sur l'exercice 2025 la mise en œuvre des engagements pris dans le cadre du Label ISR immobilier, à toutes les étapes de la vie du portefeuille du fonds, et dans le cadre du démarrage du deuxième cycle de labellisation de trois ans.



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

2.7 Tableau des résultats sur les derniers exercices

En Euros	2022	2023	2024
1 - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE			
Actif Net	43 857 799 €	56 539 092 €	45 552 380 €
<i>dont Actif Net actions P</i>	1 045 €	786 158 €	871 745 €
<i>dont Actif Net actions I</i>	1 922 409 €	1 272 447 €	10 096 €
<i>dont Actif Net actions GI</i>	41 934 346 €	54 480 487 €	44 670 540 €
Nombre d'actions en circulation	417 059,23	560 854,92	448 405,30
<i>dont nombre d'actions P</i>	10,00	7 937,43	8 830,16
<i>dont nombre d'actions I</i>	18 309,09	12 671,83	100,00
<i>dont nombre d'actions GI</i>	398 740,14	540 245,65	439 475,14
2 - OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE			
Chiffre d'affaires hors taxe	0 €	0 €	0 €
Résultat net (avant cessions d'actifs)	-52 638 €	1 476 833 €	2 177 047 €
Résultat sur cessions d'actifs	0 €	0 €	0 €
Résultat avant comptes de régularisation	-52 638 €	1 476 833 €	2 177 047 €
Comptes de régularisation	-41 630 €	180 107 €	-180 812 €
Résultat de l'exercice	-94 268 €	1 656 940 €	1 996 236 €
3 - RÉSULTAT PAR ACTION			
Résultat par action P ⁽¹⁾	-0,01 €	1,79 €	3,26 €
Résultat par action I ⁽¹⁾	-0,05 €	2,69 €	4,18 €
Résultat par action GI ⁽¹⁾	-14,32 €	2,97 €	4,47 €
Dividende versé par action P ⁽²⁾	0 €	0 €	0 €
Dividende versé par action I ⁽²⁾	0 €	0 €	0 €
Dividende versé par action GI ⁽²⁾	0 €	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 Monsieur Christophe COQUELIN, 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^{ème}), 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^{ème}).

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 26,5 équivalents temps plein en 2024.

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 19 838 023 € pour l'exercice 2024 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 200,5 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 72 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 28 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 6 025 021 €, il intègre une composante en actions gratuites étalée sur des durées pouvant aller jusqu'à trois 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 2024

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 2024 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 2024 avec des sociétés liées filiales de SOFIDY.



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



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

1

Rapport de gestion

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

2

3

4

5

6

7

8

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	PROGRÈS - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant	40
3.1.4	PROXIMITÉ - 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'ÉTUDE - 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 en juin 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 des 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 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, coliving, logements situés en zone tendues tel que défini par le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 pour la France, ou besoin démontré par une étude pour les autres pays d'Europe.

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 et les indicateurs associés est indiqué dans l'annexe SFDR p. 83.

Par ailleurs, le suivi de la démarche ISR du fonds est décrit dans le corps de ce document.

Chiffres clés

Le fonds met d'ores et déjà en œuvre des actions concrètes pour rendre ses actifs plus respectueux de l'environnement et utiles à la société. Ci-dessous quelques chiffres clés.



des actifs :

- Font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (données réelles ou estimées)
- Font l'objet d'une analyse des risques climatiques à l'investissement, puis de manière annuelle
- Analysés selon des critères ESG en phase d'investissement

des collaborateurs :

- Formés en continu aux sujets ESG
- Ont une partie de la rémunération indexée sur des critères ESG

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 :



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

2024

Publication de la stratégie ESG des actifs immobiliers au niveau du groupe Tikehau Capital

Poursuite du travail de déploiement des actions sur les actifs (énergie, climat, biodiversité...)

2023
2022

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY PIERRE EUROPE et SOLIVING

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

2021

Publication de la Charte ESG

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY EUROPE INVEST et SOFIMMO

The Net Zero Asset Managers initiative : Tikehau Capital signataire



The Net Zero Asset Managers initiative

2020

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

2019
2018

Sofidy devient filiale du groupe Tikehau Capital

Application de la politique d'investissement responsable du Groupe

Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital

2017
2016

Équipe ESG dédiée

Premier rapport de développement durable publié

2015
2014

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 engagé dans une démarche d'amélioration continue. En 2024, Tikehau capital a reçu 4/5 étoiles pour son module stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier.	<p>Signatory of:</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.	
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).	
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.	
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.	
SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.	

3.1.3 PROGRÈS - 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 des consommations réelles ou estimées. Cet effort se poursuit en continu dans le but de collecter un maximum de données réelles sur le portefeuille.

Au niveau du Groupe Tikehau Capital, un outil de calcul des émissions carbone a été développé afin d'automatiser ces calculs, ainsi qu'un tableau de bord de suivi des consommations d'énergie et des émissions carbone pour simplifier et automatiser l'analyse et la consolidation de ces données.

Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments

Sofidy et le Groupe Tikehau Capital ont travaillé 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. Les actifs tertiaires de plus de 1000 m² en France sont concernés directement par cet objectif.

Concrètement, Sofidy agit de manière à améliorer la performance énergétique de ses actifs immobiliers. Sofidy a réalisé des audits énergétiques sur des actifs représentatifs du patrimoine et un outil générateur de plan d'action a été développé pour mettre en place des plans d'action de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre sur les bâtiments gérés. Cet échantillonnage permet d'avoir des plans d'actions pertinents pour chacune des catégories d'actifs composant le patrimoine (bâtiments de bureaux, commerces de pieds d'immeuble, centres commerciaux...).

En 2024, SOLIVING poursuit l'analyse pour définir des plans d'actions adaptés aux actifs de plus de 1000 m² et les actifs ayant des DPE F et G en priorité.

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.

Au niveau du groupe Tikehau Capital, un travail d'harmonisation et de consolidation des informations provenant des audits énergétiques a été entrepris afin de permettre l'alimentation d'un tableau de bord dédié au suivi des trajectoires décarbonation des actifs. Ce tableau de bord sera développé courant 2025 et permettra aux équipes de gestion de suivre la trajectoire de leurs actifs en fonction des décisions prises sur les plans de travaux et leur phasage dans le temps.

Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

En 2024, Sofidy et le groupe Tikehau Capital ont lancé une mission avec un cabinet de conseil spécialisé en ESG pour l'immobilier, pour renforcer leur approche sur les risques climatiques physiques. Cette mission se décompose en deux phases.

En effet, une analyse des risques climatiques était déjà réalisée sur chacun des actifs de Sofidy à l'acquisition, et annuellement pour l'ensemble des actifs du fonds, avec l'aide de l'outil Bat'adapt/R4RE⁽¹⁾. En raison des données disponibles (localisation des actifs), cette analyse portait uniquement sur l'exposition⁽²⁾ des actifs aux risques physiques climatiques. Cette démarche a été renforcée, en y intégrant également la vulnérabilité⁽³⁾ des actifs aux risques climatiques, en utilisant les données disponibles, notamment sur les typologies des actifs pour créer des profils techniques types.

Cette analyse permettra de mieux identifier les actifs prioritaires, de réaliser des plans d'adaptation, et à terme d'améliorer la résilience du parc immobilier de SOFIDY. La deuxième phase de la mission, qui se déroulera courant 2025, permettra de définir ces plans d'adaptation aux risques physiques liés au changement climatique.

(1) R4RE est une plateforme cartographique d'analyse de résilience proposée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, qui comprend un outil d'analyse de risques climatiques et un volet d'analyse des risques biodiversité.

(2) L'exposition aux risques climatiques concerne la localisation des biens (maisons, immeubles, etc.) dans des zones susceptibles d'être affectées par des phénomènes climatiques extrêmes, comme les inondations ou les tempêtes.

(3) La vulnérabilité, quant à elle, se réfère à la capacité de ces biens à résister aux effets de ces risques, en tenant compte de facteurs tels que la qualité de la construction, les aménagements de protection ou les mesures d'adaptation prises.

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.

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. Ces plans d'action biodiversité seront déployés sur les actifs de SOLIVING pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

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.

Sofidy a intégré le déploiement des plans d'actions biodiversité dans ses mandats de Property Management afin d'accélérer la mise en œuvre des actions prévues.

Par ailleurs, une section dédiée à la biodiversité a été insérée dans l'éco-guide⁽¹⁾ distribué aux locataires avec des recommandations pour les actifs en exploitation (comment rendre le site accueillant pour la faune et la flore, limiter la pollution lumineuse...).

Sofidy et le groupe Tikehau Capital ont également organisé en 2024 des formations pour les équipes immobilières afin de :

- Sensibiliser aux impacts des activités immobilières sur la biodiversité ;
- Présenter la charte de la biodiversité définie au niveau du groupe ;
- Présenter les outils à leur disposition pour déployer la stratégie biodiversité sur les actifs.

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) Un guide de bonnes pratiques abordant divers sujets environnementaux tels que l'efficacité énergétique par exemple.

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 83.

Liste des indicateurs environnementaux du fonds (au 31/12/2024)⁽¹⁾



Pilier Environnement

		2024	2023	2022
N°1	CONSOUMATIONS ÉNERGÉTIQUES RÉELLES OU EXTRAPOLÉE DU PATRIMOINE (KWHEF/M²)⁽²⁾	187	180	200
	BENCHMARK EXTERNE⁽³⁾ : 195 KWHEF/M²	KWHEF/M²	KWHEF/M²	KWHEF/M²
	Objectif de l'indicateur : Le suivi des consommations contribue à l'objectif de réduire les consommations énergétiques des biens immobiliers.	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.		
N°2	PART DU PATRIMOINE BÉNÉFICIAIRE D'AU MOINS 5 DISPOSITIFS DE RÉDUCTION DES CONSOUMATIONS D'ÉNERGIES (EN POURCENTAGE)	0,00 %	0,00 %	0,00 %
	BENCHMARK INTERNE⁽⁴⁾ : 26,00 %			
	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/M²/AN)⁽²⁾	10,8	9,4	11,4
	BENCHMARK EXTERNE⁽²⁾ : 18 KGC02EQ/M²/AN	KGC02EQ/M²/AN	KGC02EQ/M²/AN	KGC02EQ/M²/AN
	Objectif de l'indicateur : Le suivi des émissions de GES contribue à l'objectif de réduire les émissions de GES des biens immobiliers.	Méthode de calcul : Émissions de GES (scopes 1, 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)	0,00 %	0,00 %	0,00 %
	BENCHMARK : N.D.⁽⁵⁾			
	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 2024, SOLIVING détient quatre actifs en exploitation.

(2) Les indicateurs énergétiques ont été recalculés pour 2022 et 2023 à la suite d'une méthode de calcul des estimations affinée.

(3) La valeur calculée pour le benchmark externe est un calcul des valeurs individuelles par pays et par typologie dans l'Index ESG de Deepki (<https://index-esg.com/>) pondéré (en surface) par le poids de chaque actif dans le portefeuille du fonds. L'objectif est de constituer une valeur de benchmark représentative des typologies et des pays présents au sein du fonds.

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

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

3.1.4 PROXIMITÉ - 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 tertiaire/ résidentiel, SOLIVING contribue substantivement au tissu économique local. Cet investissement finance l'économie réelle avec des logements 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 500m. 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.

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 tels 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. SOFIDY évalue annuellement la proximité des actifs du fonds aux transports en commun et aux solutions de mobilités douces alternatives.

L'incitation des locataires et utilisateurs des actifs à utiliser les transports en commun et les solutions de mobilité douce, rentrent également dans un travail 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

Liste des indicateurs sociaux du fonds (au 31/12/2024)⁽¹⁾



Pilier Social

2024 2023 2022

N°	Description	2024	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 %	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 %	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⁾ : 89,00 %	100 %	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⁾ : 66,00 %	100 %	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 %	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 %	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 %	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 2024, 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 par exemple 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.

54 % des distributeurs/partenaires commerciaux de SOFIDY ont signé la charte Distributeur Responsable ⁽²⁾.

Engagement des prestataires

SOFIDY a également établi 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 sont pleinement impliqués dans l'approche ISR du fonds. Au 31 décembre 2024, 100% des actifs sont gérés par un gestionnaire d'immeuble ayant signé un mandat ou un bail comportant des clauses ESG.

SOFIDY réalise également 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, syndics de copropriétés, fournisseurs ...

(2) Résultat au 31/12/2024

1

Démarche ESG

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

2

3

4

5

6

7

8



Liste des indicateurs de gouvernance du fonds (au 31/12/2024)⁽¹⁾



Pilier Gouvernance

2024 2023 2022

N°	Indicateur	2024	2023	2022
N°1	<p>PART DU PATRIMOINE DONT LE LOCATAIRE A BÉNÉFICIÉ DE L'ENVOI D'UN ÉCOGUIDE (EN POURCENTAGE)</p> <p>BENCHMARK INTERNE⁽²⁾ : 100,00 %</p> <p>Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine dont le locataire a bénéficié de l'envoi d'un éco guide contribue à l'objectif principal du fonds de contribuer à la prise de conscience des parties prenantes pour les encourager à agir de manière durable.</p> <p>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.</p>	100 %	93 %	100 %
N°2	<p>PART DES CHARTES ESG OU FOURNISSEUR RESPONSABLE (OU ANNEXE ENVIRONNEMENTALE DANS LE CAS D'UN LOCATAIRE EXPLOITANT) SIGNÉES AVEC LES GESTIONNAIRES & PRESTATAIRES (EN POURCENTAGE)</p> <p>BENCHMARK INTERNE⁽²⁾ : 100,00 %</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	100 %	100 %	100 %
N°3	<p>PART DU PATRIMOINE COUVERT PAR UNE ÉTUDE DES RISQUES CLIMATIQUES (EN POURCENTAGE)</p> <p>BENCHMARK INTERNE⁽²⁾ : 100,00 %</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) couverts par une étude de résilience par Bat-ADAPT ou équivalent, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.</p>	100 %	100 %	100 %
N°4	<p>PART DU PATRIMOINE QUI A UNE EXPOSITION À MOINS DE 50 % DES RISQUES PHYSIQUES OU QUI BÉNÉFICIE D'UN PLAN D'ACTION (EN POURCENTAGE)</p> <p>BENCHMARK INTERNE⁽²⁾ : 61,00 %</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	0 %	0 %	0 %

À ce stade, SOLIVING n'a pas déployé sa poche financière et ne présente donc pas d'indicateurs de suivi associés. À terme toutefois, des indicateurs ad hoc 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 2024, SOLIVING détient quatre actifs en exploitation.

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

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 un 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 se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la société ;
- 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.

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 durabilités 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, construite avec des cabinets de conseil spécialisés en immobilier durable.

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 NOM DU FONDS 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 45 critères et 17 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 labellisé. À la suite de ce retour d'expérience et

Les thématiques et les critères sociaux sont surpondérés conformément à la stratégie d'engagement sociale du fonds. Le poids relatif des piliers ESG dans la notation est le suivant :

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 17 thématiques de la grille d'évaluation ESG d'origine et les objectifs ISR du fonds restent inchangées. Deux critères ont été fusionnés afin de permettre une meilleure adaptabilité des réponses aux différentes classes d'actifs. En conséquence, la grille ESG compte désormais 45 critères (l'ancienne grille en comptait 46). Ces modifications ont été apportées dans le but de mieux correspondre à l'engagement des fonds dans la poursuite de leurs objectifs extra-financiers.

À partir de ces critères, une note-seuil du fonds a été redéfinie en :

- Évaluant 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. Cette méthodologie prend en compte les modifications apportées à la grille ESG en 2023.

<https://www.sofidy.com/documentation/solving/>

À partir de 2025, les actifs de SOLIVING seront analysés selon une nouvelle méthodologie pour le deuxième cycle de labellisation. Plus d'informations sur cette nouvelle méthodologie sont disponibles dans le Code de Transparence : <https://www.sofidy.com/documentation/solving/>

En 2024, SOLIVING a travaillé sur cette nouvelle méthodologie et les plans d'actions associés :

- Poursuivre le déploiement de la stratégie biodiversité et la mise en œuvre des actions associées ;
- Travailler sur la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre associées ;
- Renforcer l'analyse des risques physiques sur le patrimoine et établir des plans d'action d'adaptation aux risques significatifs identifiés.

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

Tous les actifs de SOLIVING sont analysés afin de déterminer une note ESG pour chacun d'entre eux. Au 31 décembre 2024, SOLIVING détient quatre actifs en exploitation. Les scores ESG des quatre actifs sont présentés dans le tableau ci-dessous :

SCORE ESG DES ACTIFS EN EXPLOITATION DE SOLIVING :

Actif	Note au 31/12/2024
CLAMART (92)	58,86
COURBEVOIE (92)	58,63
COLOMBES (92)	52,40
LA ROCHELLE (17)	64,38

Les scores présentés dans ce rapport pour 2024 sont ceux établis avec les évolutions méthodologiques apportées en 2023.

Les actions prévues pour l'ensemble du patrimoine de SOLIVING sont présentées dans les pages 40 à 47 de ce document.

SOLIVING a atteint ses objectifs au cours du premier cycle de labellisation avec un score consolidé au niveau du fonds qui dépasse la note seuil du fonds :

Note consolidée au niveau du fonds ⁽¹⁾	Note seuil
58,32	53,7

Exemple de réalisations sur le portefeuille immobilier

L'actif de Clamart, acquis en mai 2022, est un immeuble neuf livré en 2021 conforme à la RT 2012. Il bénéficie d'un environnement très urbain au pied des transports et au cœur d'un ensemble de commerces de proximité.

Les actifs de Colombes et de Courbevoie ont fait l'objet d'un important programme de travaux visant à les transformer entièrement en concept de coliving pour seniors. À l'issue des travaux, le DPE de ces deux coliving a progressé de D à C.

L'actif de la Rochelle (17), qui a été acquis 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.

(1) Les scores par actif et consolidés au niveau du fonds ont été calculés avec les actifs en exploitation au 31/12/2024.

1

Démarche ESG

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

2

3

4

5

6

7

8

Rapport financier sur l'exercice 2024

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	31/12/2024
ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER ⁽¹⁾	38 314 982 €
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)	763 342 €
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⁾	37 551 640 €
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	88 323 €
DÉPÔTS À VUE	8 486 748 €
TOTAL DE L'ACTIF	46 890 053 €

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

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

4.2 Bilan – Passif

En Euros	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES (= ACTIF NET)	45 552 380 €
Capital	42 361 756 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	1 194 388 €
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	1 996 236 €
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾	
PROVISIONS	
INSTRUMENTS FINANCIERS	
Opérations de cessions	
Opérations temporaires sur titres	
Contrats financiers	
DETTES	1 337 673 €
Dettes envers les établissements de crédit	
Autres emprunts	
Opérations de change à terme de devises	
Dépôts de garantie reçus	
Autres dettes d'exploitation	1 337 673 €
TOTAL DU PASSIF	46 890 053 €

(1) Y compris comptes de régularisation

1

2

3

4

5

6

7

8

1

Rapport financier sur l'exercice 2024

COMPTE DE RÉSULTAT

2

3

4

4.3 Compte de résultat

5

6

7

8

En Euros	31/12/2024
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	
Produits immobiliers	
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 918 512 €
Total I	1 918 512 €
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	
Charges immobilières	838 €
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	
Total II	
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I - II)	1 917 674 €
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	622 610 €
Autres produits financiers	
Total III	622 610 €
CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	7 617 €
Autres charges financières	
Total IV	7 617 €
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III - IV)	614 993 €
Autres produits (V)	
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	349 269 €
Autres charges (VII)	6 351 €
Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)	2 177 047 €
Régularisations sur résultat net (VIII)	-180 812 €
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	1 996 236 €
PLUS-VALUES RÉALISÉES NETTES	
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 IX	
Moins-values réalisées nettes	
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 X	
Résultat des Plus et moins-values réalisées nettes (B= IX -X)	
RÉGULARISATIONS SUR PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES NETTES (XI)	
PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES NETTES APRÈS RÉGULARISATIONS (B +/- XI)	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	1 996 236 €

4.4 Annexes aux comptes annuels

4.4.1 Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'OPCI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1^{er} janvier 2024 – Voir ci-après
- Indépendance des exercices

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Changement de règles et méthodes comptables :

L'OPCI a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 pour appliquer les règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 cités ci-avant.

Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1^{er} janvier 2024.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, premier exercice d'application, une présentation pro-forma des états financiers n'est pas requise pour l'exercice comparatif clos le 31 décembre 2023. Les états financiers 2023 sont intégrés dans la présente annexe.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1^{er} janvier 2024 sont les suivants :

- Suppression de l'option qui existait antérieurement pour l'enregistrement des frais de transaction (option frais inclus ou frais exclus). Seule la méthode dite des frais exclus perdure, avec comptabilisation des frais d'acquisition :
 - Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPPICAV)
 - Pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.

- Apport de précisions sur différents sujets considérés précédemment comme peu explicites, relatifs à la comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail ou des garanties locatives, et comptabilisation différenciée des provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers et des provisions pour risques et charges.

- Evolutions au niveau du bilan : terminologie et ajout au passif d'une distinction entre provisions pour risques et charges et provisions sur filiales et participations/provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail.

- Evolutions au niveau du compte de résultat : terminologie et présentation différenciée des comptes de régularisation sur résultat net et sur plus et moins-values réalisées nettes.

- Annexe complétée et restructurée

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres (actif net) d'ouverture.

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.

4.4.2 Évolution de l'actif net

En Euros	31/12/2024
Actif net en début d'exercice	56 539 092 €
Souscriptions (hors commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	209 755 €
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-11 300 779 €
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-121 668 €
Différences de change	
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier :	-1 951 066 €
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	-2 936 758 €
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	-985 693 €
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	2 177 047 €
Acomptes versés au cours de l'exercice :	
sur résultat net	
sur cessions d'actifs	
Autres éléments	
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	45 552 380 €

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	31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	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)	2 714 407 €			-1 951 066 €	763 341 €	
TOTAL	2 714 407 €				763 341 €	

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 :	36 601 841 €

Contrats de Crédit-bail

Non concerné.

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	Évaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
CCA SCI SYREF 16	A0001241	36 601 841	36 601 841	EUR	80,35 %

Décomposition des créances (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2024
CRÉANCES LOCATAIRES	
Créances locataires faisant l'objet de dépréciations (douteux)	
Dépréciations des créances locataires	
AUTRES CRÉANCES	
Intérêts ou dividendes à recevoir	88 323 €
État et autres collectivités	
Syndics	
Autres débiteurs	
Charges constatées d'avance	
Charges récupérables à refacturer	
TOTAL	88 323 €

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	892	88 086	3 083
Rachats réalisés	113 342	11 459 201	155 650
MONTANTS NETS	-112 450	-11 371 115	-152 567

Décomposition du poste au bilan	31/12/2024
Capital	42 361 756 €
Report des plus-values nettes	
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	
Report des résultats nets antérieurs	1 194 388 €
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	
Résultat de l'exercice	2 177 047 €
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-180 812 €
Acomptes versés au cours de l'exercice	
Compte de régularisation sur les acomptes versés	
Provisions	
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	45 552 380

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

En Euros	31/12/2024
ACTIONS P	
Actif Net	871 745 €
Nombre d'actions	8830,16
Valeur liquidative	98,72 €
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	
Capitalisation unitaire	

En Euros	31/12/2024
ACTIONS I	
Actif Net	10 096 €
Nombre d'actions	100,00
Valeur liquidative	100,96 €
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	
Capitalisation unitaire	

En Euros	31/12/2024
ACTIONS GI	
Actif Net	44 670 540 €
Nombre d'actions	439 475,14
Valeur liquidative	101,65 €
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	28 861	8 830,16	3,26
Action I	419	100,00	4,18
Actions GI	1 966 956	439 475,14	4,47
TOTAL	1 996 236	448 405,30	

Dettes

Décomposition du poste au bilan (en Euros)	31/12/2024
DETTE ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	
Emprunts	
Concours bancaires courants	
TOTAL	
AUTRES DETTES FINANCIÈRES	
Dépôts de garanties reçus	
Prêts actionnaires	
TOTAL	
AUTRES DETTES	
Locataires créditeurs	
Fournisseurs et comptes rattachés	
Etat et autres collectivités	
Commission de souscription non acquise	
Commission de souscription acquise non utilisée à la clôture de l'exercice	
Charges refacturées	
Autres créditeurs	1 337 673 €
Produits constatés d'avance	
TOTAL	1 337 673 €
TOTAL DES DETTES	1 337 673 €

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle et nature d'actifs

Non concerné.

Produits de l'activité immobilière (En euros)

Non concerné.

Charges de l'activité immobilière (En euros)

Non concerné.

Autres produits et charges (En euros)

Autres produits sur actifs à caractère immobilier		31/12/2024
Intérêts des avances en comptes courant		1 918 512
Autres produits		
Autres revenus immobiliers		
TOTAL		1 918 512

Autres charges sur actifs à caractère immobilier		31/12/2024
Intérêts sur emprunts immobiliers		
Charges sur emprunts immobiliers		
Autres charges		
TOTAL		

Produits et charges sur opérations financières (en euros)

Produits sur opérations financières		31/12/2024
Produits sur dépôts		622 610 €
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		622 610 €

Charges sur opérations financières		31/12/2024
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières		7 617 €
Autres charges financières		
TOTAL		7 617 €

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 31/12/2024
Commission société de gestion	327 776 €
Commission administrative	13 505 €
Commission dépositaire	-6 942 €
Honoraires commissaire aux comptes	13 320 €
Frais publicité et annonce	1 610 €
TOTAL	349 269 €

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	31/12/2024
Résultat net	27 640 €
Régularisation du résultat net	1 221 €
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	28 861 €
Report des résultats nets	1 606 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	
Régularisation sur les comptes de reports	7 140 €
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	8 747 €
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	37 608 €
Distribution	
Report des résultats nets antérieurs	
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	
Incorporation au capital	
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	37 608 €

(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 31/12/2024

1

Rapport financier sur l'exercice 2024

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

2

3

4

5

6

7

8

2) Actions I

En Euros	31/12/2024
Résultat net	46 830 €
Régularisation du résultat net	-46 411 €
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	419 €
Report des résultats nets	-33 896 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	
Régularisation sur les comptes de reports	29 343 €
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	-4 553 €
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	-4 134 €
Distribution	
Report des résultats nets antérieurs	
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	
Incorporation au capital	
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	-4 134 €

(1) Au sens de l'article L.214.69

(2) Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2024

3) Actions GI

En Euros	31/12/2024
Résultat net	2 102 578 €
Régularisation du résultat net	-135 622 €
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	1 966 956 €
Report des résultats nets	-300 027 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	
Régularisation sur les comptes de reports	1 490 222 €
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	1 190 194 €
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	3 157 150 €
Distribution	
Report des résultats nets antérieurs	
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	
Incorporation au capital	
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	3 157 150 €

(1) Au sens de l'article L.214.6

(2) Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2024

Tableau des filiales et participations

Libellés	Valeur des titres au 31/12/2024 (en Euros)	Capital (en Euros)	Résultat (en Euros)	Capitaux propres (en Euros)	Quote-part détenue (en %)
SCI SYREF 16	763 342	3 700 100	-1 381 187	1 322 624	100%

Rapport financier sur l'exercice 2023

5

5.1	Bilan - Actif	64	5.4	Annexes aux comptes annuels	67
5.2	Bilan - Passif	65	5.4.1	Règles et méthodes comptables	67
			5.4.2	Évolution de l'actif net	69
5.3	Compte de résultat	66	5.4.3	Compléments d'information	69

5.1 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 L214-36 du Comofi et les autres actifs liés (avances en comptes courants, dépôts et cautionnement versés).

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

5.2 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) Ycompris comptes de régularisation

5.3 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 €

5.4 Annexes aux comptes annuels

5.4.1 Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels 2023 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 SPICAV. 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 passif détenus.

Dépôts et instruments financiers non immobiliers :

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

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

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

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

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : taux interbancaire offert en euros (Euribor),
- TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'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.

5.4.2 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 €

5.4.3 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

3

Contrats de Crédit-bail

Non concerné.

4

Autres actifs à caractère immobilier

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

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 €

8

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 créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés		
Etat et autres collectivités		
Commission de souscription non acquise		
Commission de souscription acquise non utilisée à la clôture de l'exercice		
Charges refacturées		
Autres créditeurs	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.

Produits de l'activité immobilière (En euros)

Non concerné.

3

Charges de l'activité immobilière (En euros)

4

5

6

7

8

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		
Dotations 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 L.214.69

(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

6

6.1 Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels 78

6.2 Rapport spécial du commissaire aux
comptes sur les
conventions réglementées 80

6.1 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la SPPICAV SOLIVING,

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 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changement de règles et méthodes comptables » de l'annexe qui expose les conséquences du changement de méthode comptable relatif à la première application des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09.

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 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°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier. Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

La note 4.4.1 des règles et méthodes comptables relative à l'évaluation des actifs immobiliers et à la valorisation des participations détenues dans des sociétés à prépondérance immobilière mentionne l'intervention de l'expert externe en évaluation et précise les modalités de détermination de la valeur des actifs immobiliers et des titres de participation 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 société.

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 25 avril 2025

KPMG S.A.

Christophe COQUELIN

Associé

6.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la SPPICAV SOLIVING,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre SPPICAV, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en 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 25 avril 2025

KPMG S.A.

Christophe COQUELIN

Associé

Projets de résolutions

7

7.1 De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

82

7.1 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 2024 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 2024 font apparaître un bénéfice de 1 996 236 € se décomposant comme suit par catégorie d'actions :

	Total	Parts P		Parts I		Parts GI	
		en €	Unitaire	en €	Unitaire	en €	Unitaire
Résultat net	2 177 047,26	27 640,03	3,13	46 829,65	468,29	2 102 577,58	4,78
Régularisation résultat net	-180 811,68	1 221,09	0,13	-46 411,13	-464,12	-135 621,64	-0,31
Résultat distribuable sur l'exercice	1 996 235,58	28 861,12	3,26	418,52	4,18	1 966 955,94	4,47
Report à nouveau	1 194 388,27	8 746,79	0,99	-4 552,91	-45,53	1 190 194,40	2,70
Total des sommes à affecter	3 190 623,85	37 607,91	4,25	-4 134,39	-41,35	3 157 150,34	7,18

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 3 190 623,85 euros, au poste de report à nouveau.

	Total	Parts P	Parts I	Parts GI
Dividende 2024*	0	0	0	0
Report à nouveau résultat courant	3 190 623,85	37 607,91	4,25	3 157 150,34

Pour les actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France, les dividendes perçus en 2024 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.

Rapport périodique

8

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 réalisé 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 réalisé 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



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 un besoin fort en logement sont définis comme suit : résidences étudiantes, 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 coliving 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 de l'indicateur susmentionné et conformément à la stratégie ISR, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés ci-dessous :

- Consommations énergétiques réelles ou extrapolées, toutes surfaces et tous fluides des actifs, en kWhEF/m² ;
- Émissions de GES moyennes relatives aux consommations énergétiques des actifs en kgCO₂eq/m² ;
- Part du patrimoine bénéficiant d'au moins cinq dispositifs de réduction des consommations d'énergies ;
- Part du patrimoine qui bénéficie d'au moins cinq équipements hydro-économiques ;
- Part du patrimoine avec plus de 10 % de bénéficiaires de la garantie Visale ou dédié aux étudiants ou séniors ;
- Part des actifs situés à proximité d'au moins une ligne de transport à 500 mètres ;
- Part des actifs situés à proximité d'au moins quatre services ;
- Part du patrimoine bénéficiant d'au moins cinq équipements d'aménagement intérieur ou équivalent ;

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.

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.

- Part du patrimoine bénéficiant d'un espace extérieur partagé ou de plus de 50 % des logements avec un espace extérieur privatif ;
- Part du patrimoine faisant bénéficier ses occupants de minimum cinq services au sein du bâtiment ;
- Part du patrimoine dont le locataire a bénéficié de l'envoi d'un éco-guide ;
- Part des chartes ESG ou fournisseur responsable (ou annexe environnementale dans le cas d'un locataire exploitant) signées avec les gestionnaires & prestataires ;
- Part du patrimoine qui a une exposition à moins de 50 % des risques physiques ou qui bénéficie d'un plan d'action.

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 *	Année 2024	Année 2023	Année 2022	Variation (2023-2024)	Source & méthodologie
Consommations finales d'énergie, tous fluides tous usages (Parties Communes / Parties Privatives)	187	180	200	+ 4 %	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 : 3 % de données réelles et 97 % estimées Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur
Unité : KWhEF/m²					
Émission GES moyennes relatives aux consommations énergétiques	10,8	9,4	11,4	+ 15 %	Méthode de calcul : <i>Émissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.</i> Source de données : 3 % de données réelles et 97 % estimées Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur
Unité : kgCO₂eq/m²/an					
Part du patrimoine bénéficiant d'au moins cinq dispositifs de réduction des consommations d'énergies	0 %	0 %	0 %	- %	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 immobiliers du fonds.</i> Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur
Part de patrimoine bénéficiant d'au moins cinq équipements hydro-économiques	0 %	0 %	0 %	- %	Méthode de calcul : <i>Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'un d'au moins cinq équipements hydro-économiques, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds.</i> Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur
Part du patrimoine en zone A ou qui bénéficie d'une étude démontrant le besoin de logement	100 %	100 %	100 %	- %	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 immobiliers du fonds.</i> Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur
Part du patrimoine avec plus de 10 % de bénéficiaires de la garantie VISALE ou dédié aux étudiants ou seniors	0 %	0 %	0 %	- %	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 immobiliers du fonds.</i> Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur
Part des actifs situés à proximité d'au moins une ligne de transport à 500m	100 %	100 %	100 %	- %	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 immobiliers du fonds.</i> Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur
Part des actifs situés à proximité d'au moins quatre services	100 %	100 %	100 %	- %	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 immobiliers du fonds.</i> Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur
Part du patrimoine bénéficiant d'à minima cinq équipements d'aménagement intérieur ou équivalent	100 %	100 %	100 %	- %	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 immobiliers du fonds.</i> Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur
Part du patrimoine bénéficiant d'un espace extérieur partagé ou de plus de 50 % des logements avec un espace extérieur privatif	100 %	100 %	100 %	- %	Méthode de calcul : <i>Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'1 espace extérieur partagé ou plus de 50 % des logements avec un espace extérieur privatif, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds.</i> Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur
Part du patrimoine faisant bénéficier ses occupants de minimum cinq services au sein du bâtiment	100 %	100 %	100 %	- %	Méthode de calcul : <i>Part des actifs (en valeur) disposant d'à minima 5 services au sein du bâtiment, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur</i> Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur

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

Indicateurs *	Année 2024	Année 2023	Année 2022	Variation (2023-2024)	Source & méthodologie
Pourcentage du patrimoine dont le locataire a bénéficié de l'envoi d'un éco-guide	100 %	93 %	100 %	8 %	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 immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur
Part de chartes ESG ou fournisseur responsable (ou Annexe environnementale dans le cas d'un locataire exploitant) signées avec les gestionnaires & prestataires	100 %	100 %	0 %	- %	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 immobiliers (en valeur). Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur
Part du patrimoine qui a une exposition à moins de 50 % des risques physiques ou qui bénéficie d'un plan d'action	0 %	0 %	0 %	- %	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 immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur
Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques	100 %	100 %	0 %	- %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur

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

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 seniors, 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 2024, l'atteinte des objectifs de durabilité poursuivis par le fonds est présentée ci-dessus. La part des actifs ayant atteint l'objectif d'investissement durable prend en compte les indicateurs associés mentionnés dans le tableau précédent.

Indicateurs	2024	2023	2022	Objectif	Source & méthodologie
Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable	76%	100 %	100 %	50 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit ci-dessus, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur

En 2024, l'objectif d'investissement durable a été adapté, avec une modification des indicateurs liés à l'objectif, ainsi que de la méthode de calcul. Le pourcentage associé prend désormais en compte au dénominateur la valeur totale des actifs du fonds. L'évolution du résultat entre 2024 et les années précédentes est due en grande partie

à ces modifications méthodologiques. Le résultat de 2024 intègre la valeur totale du fonds dans la méthode de calcul, ce qui n'était pas le cas en 2022 et 2023.

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.

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 SPPICAV 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 2024, 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	Unité	2024	2023	2022	Source & Méthodologie	
Énergies fossiles	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 %	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 immobiliers (en valeur) du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Efficacité énergétique	Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	71 %	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 en valeur
AUTRES INDICATEURS DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ						
Émissions de gaz à effet de serre⁽¹⁾	Émissions de GES	Émissions de GES en valeur absolue (kgCO ₂ eq), Scopes 1, 2 et 3	Scope 1 : 0 kgCO ₂ eq	Scope 1 : 0 kgCO ₂ eq	Scope 1 : 0 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 : 97 % de données estimées 3% de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur
			Scope 2 : 1721 kgCO ₂ eq	Scope 2 : 319 kgCO ₂ eq	Scope 2 : 0 kgCO ₂ eq	
			Scope 3 : 56 267 kgCO ₂ eq	Scope 3 : 49 896 kgCO ₂ eq	Scope 3 : 45 771 kgCO ₂ eq	
			Scope 1, 2 & 3 : 57 988 kgCO ₂ eq	Scope 1, 2 & 3 : 50 215 kgCO ₂ eq	Scope 1, 2 & 3 : 45 771 kgCO ₂ eq	
Consommation d'énergie⁽¹⁾	Intensité énergétique	kWh _{eff} /m ²	183 kWh _{eff} /m ²	174 kWh _{eff} /m ²	200 kWh _{eff} /m ²	Méthode de calcul : Intensité énergétique de chaque actif immobilier dans le portefeuille, pondérée par la valeur de chaque actif. Source de données : 97 % de données estimées 3 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur

(1) Les indicateurs énergétiques ont été recalculés pour 2022 et 2023 à la suite d'une méthode de calcul des estimations affinée.

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 ?

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers acquis par SOLIVING, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire n'entre pas dans le champ de l'application des exclusions sectorielles mentionnées dans la question « Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par ce produit financier », afin de garantir que les investissements durables sont alignés avec des principes de bonne gouvernance.

La méthode de calcul utilisée est la suivante :

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, Émissions GES Scope 1, 2 et 3 & Intensité énergétique

Ce PAI est atténué en phases d'investissement et de gestion 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. Par exemple, un éco-guide et une annexe environnementale sont systématiquement transmis au locataire, au moment de la signature d'un nouveau bail ou du renouvellement d'un bail.

Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre associés est réalisé annuellement.

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



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

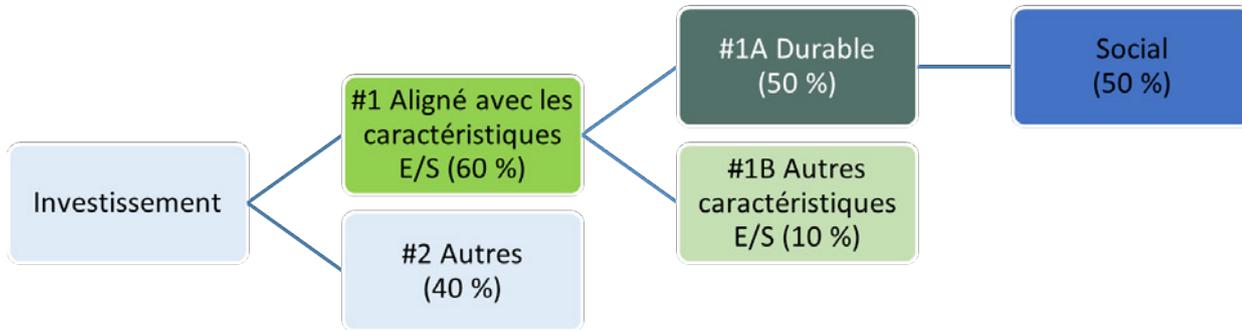
Aucun investissement n'a été réalisé par SOLIVING au cours de l'exercice 2024.

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



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

Quelle était l'allocation des actifs ?



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

- 40 % des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 60 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
 - 10 % 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.

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

Aucun investissement n'a été réalisé par SOLIVING au cours de l'exercice 2024.



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 six 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 six 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 Taxonomie de l'UE, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

La SPPICAV Soliving n'a pas d'objectif minimal d'investissement de son portefeuille dans des activités alignées avec la taxinomie de l'UE.

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

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.

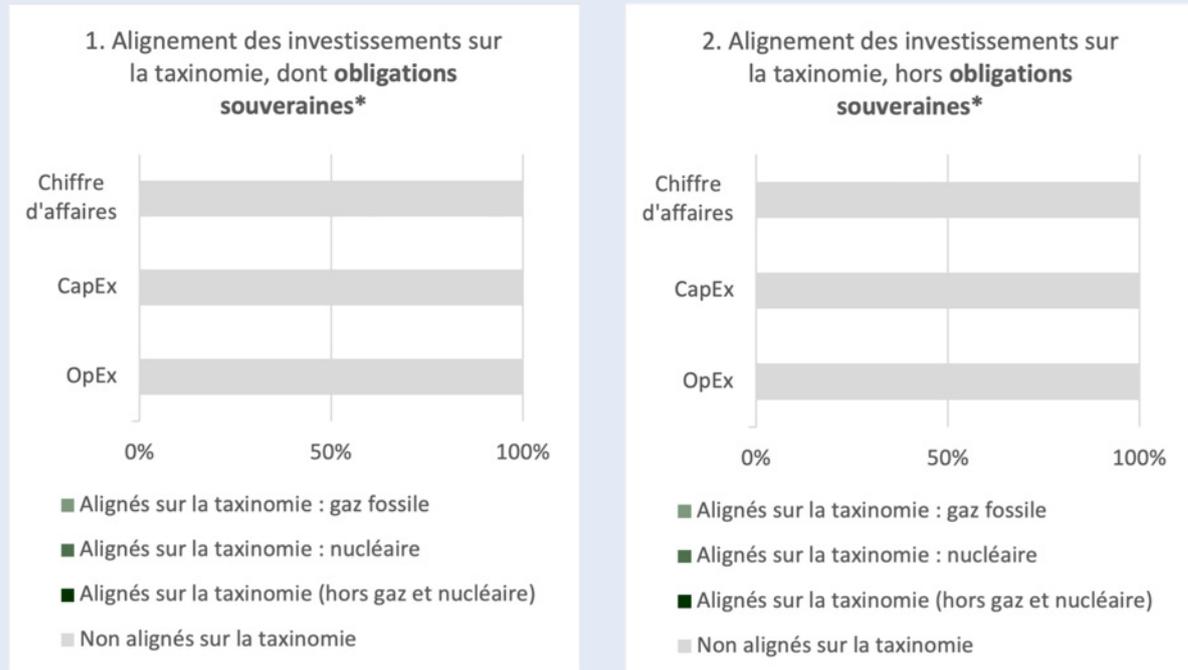
Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

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.

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 : 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.
- Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire

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 de l'UE peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon deux 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 de l'UE.

Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG structurée, telle que décrite ci-dessus.



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.



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 ?

La catégorie **#2 Autres** comprend les disponibilités et liquidités placées en l'attente d'être investies.



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 tiennent 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 
ÉPARGNER - INVESTIR

Sofidy SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Évry
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303, square des Champs Élysées - 91080 ÉVRY-COURCOURNES
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  **TIKEHAU**
CAPITAL