



Reporting Mensuel

Au 31 décembre 2025



OPCI GRAND PUBLIC INVESTI EN IMMOBILIER EUROPÉEN - ACTIONS P

SOLIVING est un fonds (OPCI Grand Public) développé par Sofidy, Société de Gestion de Portefeuille.

Cette solution d'épargne immobilière est accessible dans le cadre des contrats d'assurances distribués en unités de compte ou de capitalisation, des compte-titres, ou directement auprès de Sofidy.

SOLIVING se donne pour objectif de constituer un patrimoine majoritairement investi en immobilier résidentiel complété par des actifs financiers.

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.

1. COMMENTAIRE DE GESTION

Au 31 décembre 2025, la valeur liquidative de Soliving s'établit à 99,36 €*, affichant une progression de +0,32 % depuis le mois dernier, de +0,65 % depuis le début de l'année et de -0,64 % depuis le lancement commercial du fonds en mai 2022.

Soliving a pris une participation de 2,3 % dans le projet Nexus pour un montant de 3 millions d'euros. L'horizon d'investissement est de 8 ans, avec un objectif de TRI de 14 %⁽¹⁾.

L'investissement consiste à acquérir 38 immeubles résidentiels en bloc (1 264 appartements) avec une forte décote de 34 % par rapport aux valeurs de marché libre, et un taux d'occupation d'environ 78 %, garantissant ainsi un rendement locatif immédiat. Par la suite, les appartements seront majoritairement cédés à l'unité à des particuliers, au fil de la libération des logements occupés. Les actifs sont situés dans des zones tendues : 63 % en région parisienne, 18 % sur la côte d'azur, 9 % près de la frontière suisse, et le reste dans des villes régionales importantes.

Concernant la résidence service senior de Chennevières, principal actif du fonds, l'opérateur Montana poursuit sa commercialisation de l'actif avec 46 appartements occupés, soit un taux d'occupation de 41 % à fin 2025.

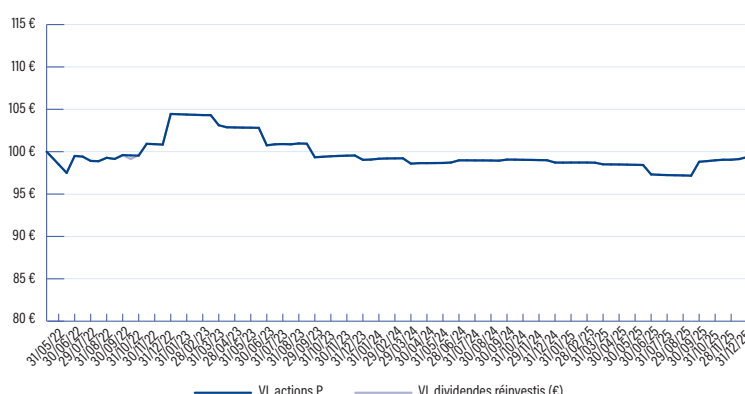
Enfin sur le plan des valorisations, elles sont en léger retrait sur l'année 2025 (-0,75 %), suite à la décompression des taux de capitalisation des actifs, en ligne avec l'évolution des valeurs de marché du secteur résidentiel. Le patrimoine du fonds s'élève à 64,6 M€ (VEFA de Vars estimée livrée) au 31 décembre 2025, soit un taux de capitalisation moyen de 5,19 % acte en main.

L'année 2026 devrait être portée par le projet Nexus et la livraison de la VEFA de Vars, l'ensemble des actifs seront alors opérationnels, générant des loyers au service de la performance du fonds.

(1) Objectif de TRI (Taux de Rendement Interne) brut qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

2. ÉVOLUTION DES VL DES ACTIONS P DEPUIS LA CRÉATION*

Au 31 décembre 2025 | Base 100 au 26 avril 2022



* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



Adrien TANCHOUX
Gérant de SOLIVING

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique	Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) sous forme de SAS
Date de création	19/01/2022
Durée de vie	99 ans
Durée de placement recommandée	Supérieure à 8 ans
Société de Gestion	Sofidy SAS
Gérant	Adrien Tanchoux
Valorisateur / Dépositaire	CACEIS BANK
Centralisateur des ordres	CACEIS BANK
Commissaire aux Comptes	KPMG AUDIT
Souscription des Actions P	En assurance-vie, en compte-titres ou en direct auprès de Sofidy
Code ISIN : FR0014006060	
Valorisation	Bi-mensuelle
Centralisation	Avant 12h00 le jour de la date d'établissement de la VL
Commission acquise au fonds	3,5 % TTC maximum
Commission non acquise au fonds	4,0 % TTC maximum
Frais de gestion annuels	2,25 % TTC de l'actif net dont 1,75 % TTC pour la Société de Gestion
Commission de mouvement sur les actifs immobiliers	1,2 % TTC

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Actif net du fonds	52 729 955,36 €
Actif net des Actions P	827 412,16 €
Valeur liquidative Actions P	99,36 €
Nombre d'Actions P	8 327,2930
Volatilité 12 mois	2,07 %
Nombre de lignes immobilières du portefeuille	7
Nombre de lignes financières du portefeuille	0

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

MÉTHODE DE VALORISATION

Immobilier physique

Valeur d'expertise

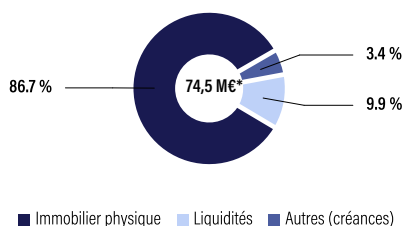
3. PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Localisation	Date d'acquisition	% de détention	Typologie	Prix d'acquisition droits inclus (M€)
Clamart (92)	30/05/2022	100 %	RTA	15,6
Chennevières (94)	20/07/2022	100 %	RSS	29,0
Colombes (92)	14/09/2022	100 %	Coliving	2,9
Courbevoie (92)	10/10/2022	100 %	Coliving	3,2
La Rochelle (17)	03/11/2023	100 %	Coliving	1,8
Vars (05) (VEFA en cours de construction)	30/11/2023	100 %	RTA	15,9
Nexus	11/12/2025	2,3 %	HAB	3,0

RTA : Résidence Tourisme et Affaires / RSS : Résidence Services Seniors

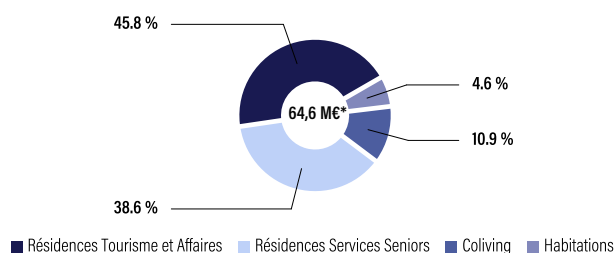
Répartition de l'actif du fonds par principaux types de sous-jacents

(En % de l'actif brut)



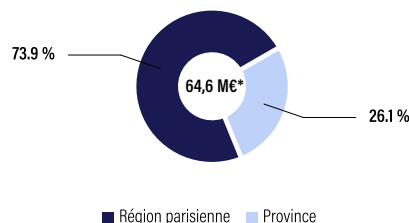
Répartition sectorielle de la poche immobilière de l'OPCI

(En % de l'actif brut immobilier)



Répartition géographique de la poche immobilière de l'OPCI

(En % de l'actif brut immobilier)



* Les montants sont en valeurs d'expertise hors droits pour l'immobilier.



Avenue Aristide Briand - 94430 Chennevières-Sur Marne

Prendre des risques pourquoi pas, mais bien les connaître c'est mieux !

Les photographies concernent des actifs immobiliers faisant partie de la cible d'investissement à titre d'exemple, et ne préjugent pas des investissements futurs. Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du souhait du client de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier. La SPPICAV détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPICAV, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement. Les actions de l'OPCI SOLIVING sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital serait accru. Certains fonds non cotés peuvent présenter une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché des actions de ce fonds.

Document non contractuel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps. Ce document est produit par Sofidy à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les informations contenues dans ce document sont considérées comme fiables, en date du 31/12/2025. Sofidy ne peut cependant garantir l'exactitude et l'exhaustivité. Avant toute souscription, prenez connaissance des statuts et caractéristiques principales disponibles sur le site de la Société de Gestion ou sur simple demande auprès de Sofidy. Sofidy SAS - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au document d'information clé et au prospectus, avant de prendre toute décision finale d'investissement.

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 Courcouronnes
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | **sofidy.com**