

EXERCICE 2025



REPUBLIQUE FRANÇAISE

**SOLIVING**  
OPCI THÉMATIQUE  
RÉSIDENTIEL EUROPE



# Rapport Annuel

**Sofidy**   
ÉPARGNER - INVESTIR



# Édito

Chers associés,

Les marchés immobiliers ont été marqués en 2025 par une politique monétaire de la Banque Centrale Européenne plus accommodante avec quatre nouvelles baisses successives de ses taux directeurs sur le premier semestre (-100 points de base). Le retour à la normale de la courbe des taux d'intérêts a offert de nouvelles perspectives pour les acteurs de l'immobilier et a été synonyme de stabilisation des valeurs voire de revalorisation à la hausse pour les actifs de qualité offrant des flux locatifs pérennes. Cependant, nous assistons toujours à un atterrissage de valeur pour les actifs faisant l'objet d'un risque locatif et plus particulièrement, ceux du secteur bureau situés en périphérie. Dans ce marché hétérogène, les investisseurs les plus agiles continueront à saisir de belles opportunités assurant la performance et les plus-values de demain.

Au 31 décembre 2025, la valeur liquidative des parts GI de SOLIVING s'établit à 103,45 €, en progression de +1,77 % sur l'année et de +3,45 %<sup>(1)</sup> depuis le lancement commercial en mai 2022. 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.

Deux évènements structurants pour le fonds sont intervenus en 2025, et seront des catalyseurs de performance :

- Livraison de la résidence service senior de Chennevières sur marne, principal actif du fonds, intervenue le 15 septembre 2025 après 3 ans de travaux. L'opérateur Montana poursuit sa commercialisation de l'actif avec 46 appartements occupés, soit un taux d'occupation de 41 % à fin 2025.
- Prise de participation de 4,4 % dans Tikehau Nexus S.C.A pour un montant de 3 millions d'euros. 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.

Le patrimoine immobilier de SOLIVING présente toujours de solides fondamentaux, avec un taux d'occupation financier 2025 de 99,7 %, une WALB de 3,5 ans assurant une bonne visibilité sur les revenus futurs du fonds, ainsi qu'un endettement maîtrisé avec un ratio LTV de 32,7 %.

Nous restons convaincus que l'immobilier de qualité garde toute sa place dans une allocation d'investissement, et poursuivrons notre stratégie de diversification en saisissant de nouvelles opportunités d'investissement.

## La Société de Gestion

*(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

# 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 en 2025 13

# 02

## ***Rapport de gestion***

**15**

- 2.1. Présentation de SOLIVING 16
- 2.2. Activité de la société au cours de l'exercice 2025 23
- 2.3. Situation patrimoniale au 31 décembre 2025 25
- 2.4. Historique des valeurs liquidatives et dividendes 27
- 2.5. Situation de la liquidité et de l'endettement 28
- 2.6. Perspectives pour 2026 29
- 2.7. Tableau des résultats sur les derniers exercices 30
- 2.8. Informations relatives aux organes sociaux 31
- 2.9. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel 32
- 2.10. Contrôle interne 32
- 2.11. Gestion des conflits d'intérêts 33
- 2.12. Événements post-clôture 33
- 2.13. Présentation des projets de résolutions 33

# 03

## ***Démarche ESG***

**35**

# 04

## ***Rapport financier sur l'exercice 2025***

**49**

- 4.1. Bilan - Actif 50
- 4.2. Bilan - Passif 51
- 4.3. Compte de résultat 52
- 4.4. Annexes aux comptes annuels 53

# 05

## ***Rapport du commissaire aux comptes***

**61**

- 5.1. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels 62
- 5.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 64

# 06

## ***Projets de résolutions***

**65**

- 6.1. De la compétence de l'assemblée générale ordinaire 66
- 6.2. De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire 67

# 07

## ***Rapport périodique***

**69**

# Profil et organes de direction et de contrôle

<b>Forme juridique</b>	Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) sous forme de Société par Actions Simplifiée
<b>Dénomination</b>	SOLIVING
<b>Siège Social</b>	303 Square des Champs Élysées - 91080 ÉVRY-COURCOURONNES
<b>Date de création</b>	Création le 19 janvier 2022 Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers obtenu le 26 avril 2022 Numéro d'agrément : SPI20220010
<b>Durée de vie</b>	99 ans à compter de sa constitution, soit jusqu'au 18 janvier 2121
<b>Société de gestion</b>	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
<b>Commissaire aux Comptes</b>	KPMG, Tour Egho - 2 avenue Gambetta - 92066 Paris La Défense
<b>Dépositaire/ conservateur/ teneur de registre</b>	CACEIS BANK, 1-3 place Valhubert à Paris (13 <sup>ème</sup> )
<b>Déléataire de la gestion comptable / valorisateur</b>	CACEIS BANK, 1-3 place Valhubert à Paris (13 <sup>ème</sup> )
<b>Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat</b>	CACEIS BANK, 1-3 place Valhubert à Paris (13 <sup>ème</sup> )
<b>Experts externes en évaluation</b>	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 <sup>ème</sup> )

# SOLIVING en un coup d'oeil

## Chiffres clés 2025

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**52,7 M€**

Actif net au 31/12/2025

**32,66%**

Loan to Value au  
31/12/2025

**5,8 M€**

Collecte nette

**99,71%**

Taux d'occupation financier  
en 2025

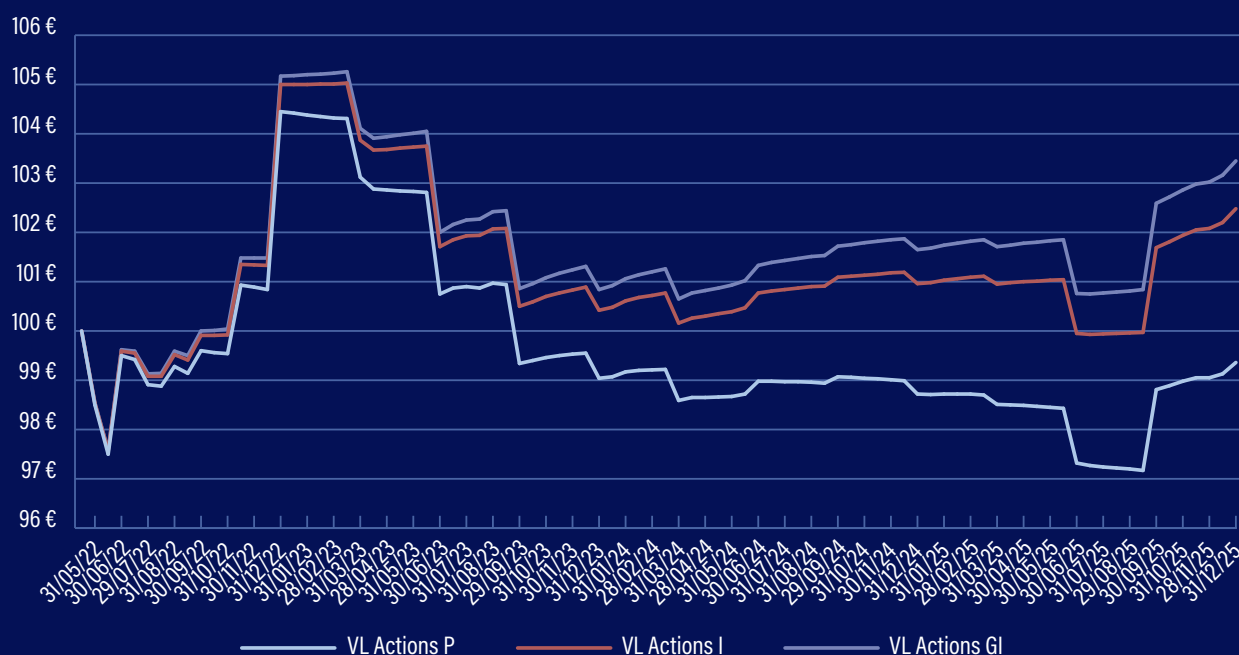
**7 ACTIFS**

Dont six en exploitation

**WALB**

3,5 ans<sup>(2)</sup> (actifs  
en exploitation)

## Historique des valeurs liquidatives depuis la création de SOLIVING



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

(2) 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.

## 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.

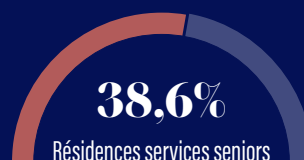
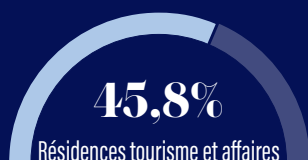
# Composition du patrimoine à fin 2025

(en % des valeurs vénales hors droits)

## ► Répartition géographique

- Région Parisienne : 73,9 %
- Région - hors Île-de-France : 26,1 %

## ► Répartition par typologie d'actifs



# SOLIVING en un coup d'oeil

## ► Photos d'actifs



*Les photographies présentes dans cette page sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.*

## ► Tableau synthétique

Libellé	31/12/2025	31/12/2024
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>		
Produits de l'activité immobilière	1 692 541 €	1 918 512 €
Charges de l'activité immobilière		-838 €
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>1 692 541 €</b>	<b>1 917 674 €</b>
Autres produits et charges	147 126 €	608 643 €
Frais de gestion et de fonctionnement	-373 567 €	-349 269 €
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>1 466 100 €</b>	<b>2 177 047 €</b>
Résultat sur cessions d'actifs		
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation	1 466 100 €	2 177 047 €
Résultat de l'exercice après comptes de régularisation	1 632 054 €	1 996 236 €
<b>PATRIMOINE</b>		
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier direct		
Valeur réévaluée du patrimoine immobilier indirect	64 558 518 €	54 741 174 €
Valeur du portefeuille de titres financiers		
Liquidités et autres	9 903 068 €	9 087 949 €
<b>ACTIF BRUT</b>	<b>74 461 586 €</b>	<b>63 829 123 €</b>
<b>ACTIF NET</b>	<b>52 729 955 €</b>	<b>45 552 380 €</b>
Investissements immobiliers de l'exercice (droits et frais inclus)	9 899 031 €	10 139 031 €
Cessions immobilières de l'exercice		
Dettes bancaires (inclus dettes des participations indirectes contrôlées)	21 083 678 €	18 550 000 €
Taux d'occupation financier annuel moyen <sup>(1)</sup>	99,71 %	99,48 %
<b>CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN</b>		
Nombre d'actions P	8 327,29	8 830,16
Valeur liquidative des actions P	99,36 €	98,72 €
Dividende des Actions P <sup>(2)</sup>	0,00 €	0,00 €
Nombre d'actions I	6 043,12	100,00
Valeur liquidative des actions I	102,48 €	100,96 €
Dividende des Actions I <sup>(2)</sup>	0,00 €	0,00 €
Nombre d'actions GI	495 745,71	439 475,14
Valeur liquidative des actions GI	103,45 €	101,65 €
Dividende des Actions GI <sup>(2)</sup>	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 2025, le dividende proposé est soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale.



# 1

## Évolution du marché immobilier et de son environnement

<b>1.1</b>	<b>Perspectives économiques</b>	<b>12</b>	<b>1.3</b>	<b>Le marché immobilier en 2025</b>	<b>13</b>
<b>1.2</b>	<b>Évolution du contexte monétaire</b>	<b>13</b>			

## 1.1 Perspectives économiques

L'économie européenne a confirmé sa résilience en 2025 avec une croissance du PIB de +1,5 % pour la zone euro, poursuivant son redressement par rapport à 2023 (+0,4 %) et 2024 (+0,9 %). Cette progression s'appuie sur la normalisation de l'inflation (+2,1 % en moyenne en 2025) et un assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne au premier semestre. La demande intérieure s'est ainsi raffermie, soutenue par la hausse du pouvoir d'achat des ménages et la reprise de l'investissement de la part des entreprises. Le marché du travail a également fait preuve de résilience, avec un taux de chômage historiquement bas en zone euro à 6,2 % en décembre 2025 (contre 6,4 % un an plus tôt). A l'inverse, la demande extérieure est restée hésitante, impactée notamment par les droits de douane additionnels imposés par les États-Unis, réduisant la compétitivité des exportations européennes sur le marché américain. Sur le plan économique, les disparités entre pays demeurent marquées : l'Espagne affiche une croissance toujours dynamique (+2,8 % en 2025), le Portugal progresse de +1,9 %, tandis que l'Allemagne sort de deux années de récession avec une croissance limitée à +0,2 %, son secteur industriel restant sous pression malgré l'amélioration de la consommation.

En France, la croissance du PIB s'établit à +0,9 % en 2025 (source INSEE) toujours pénalisée par une forte instabilité politique, après +1,1 % en 2024. La demande intérieure contribue positivement, portée par une légère reprise de l'investissement, tandis que le commerce extérieur pèse sur l'année malgré une contribution redevenue positive au quatrième trimestre 2025. L'inflation moyenne annuelle ralentit nettement en France en 2025 (+0,8 % en décembre). Cette baisse est tirée par le recul des prix de l'énergie (-6,8 % sur un an), en particulier sur le pétrole et l'électricité.

Au quatrième trimestre 2025, le taux de chômage en France remonte à 7,9 %, après 7,3 % fin 2024. Le ralentissement de la croissance économique, la forte instabilité politique, ainsi que les tensions géopolitiques commencent à se faire sentir sur le marché du travail.

En 2026<sup>(1)</sup>, la croissance de la zone euro est attendue à +1,6 %, portée notamment par l'investissement public qui devrait bénéficier du plan allemand d'investissement dans les infrastructures et de l'effort de réarmement européen.



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) Au 3 mars 2026.

## 1.2 Évolution du contexte monétaire

Le recul de l'inflation a ouvert un espace pour un assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) en 2025. Dans ce contexte, la BCE a réduit progressivement de 100 points de base son taux de refinancement sur le premier semestre pour atterrir à 2,15 % en juin 2025, contre 3,15 % fin 2024. L'Euribor à 3 mois est passé de 2,71 % à 2,03 %, tandis que les taux longs en France (OAT 10 ans) ont progressé de 3,20 % à 3,60 %. Cette reprofiling de la courbe des taux (avec des taux longs redevenant plus nettement supérieurs aux taux courts) permet aux banques de relancer le crédit et marque un retour progressif à des conditions plus favorables à l'investissement immobilier.

## 1.3 Le marché immobilier en 2025

L'année 2025 a confirmé la reprise progressive du marché immobilier tertiaire en Europe, portée par un contexte économique plus stable, une inflation maîtrisée et une baisse progressive des taux d'intérêt. Avec un volume total d'investissement de 177 milliards d'euros (+9 % vs 2024), le secteur a bénéficié d'un début de reprise de la confiance des investisseurs, qui reste toutefois sélective et polarisée vers les actifs *prime*.

Le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France restent en tête des pays ayant connus les plus importants volumes d'investissements avec respectivement 51,1 milliards d'euros (+4 % par rapport à 2024), 25,1 milliards d'euros (-3 % par rapport à 2024) et 17,2 milliards d'euros (+8 % par rapport à l'année 2024).

L'année 2025 marque une progression des volumes investis en Europe sur la plupart des classes d'actifs. Ainsi les investissements en bureaux ont progressé de +13 % pour atteindre 47 milliards d'euros, un montant néanmoins toujours très inférieur aux montants historiques (par exemple 95 milliards d'euros en 2022), les investissements en logistique atteignent 45 milliards d'euros en progression de +11 % (contre 60 milliards d'euros en 2022) et les investissements en commerce progressent de +5 % pour atteindre 37 milliards d'euros (43 milliards d'euros en 2022). Le marché européen de l'hôtellerie quant à lui est en léger repli de -4 % sur la période.

### Résidentiel (en France)

En 2025, le marché résidentiel français poursuit son redressement, marqué par une reprise des transactions et une stabilisation des prix, bien que les dynamiques restent contrastées selon les segments. Avec un volume d'investissement de 4,3 milliards d'euros sur l'année, en hausse de 29 % par rapport à 2024, le secteur confirme son attractivité (Source : C&W). Le nombre de ventes de logements anciens a progressé de +7 %, portées notamment par la Grande Couronne (+9 %), tandis que les prix, après une phase de correction, affichent une légère hausse à Paris (+1,8 % sur un an) et une stabilité en Île-de-France (+0,6 %), signe d'une normalisation progressive du marché (Source : chambres des notaires). A l'inverse, le marché des ventes en l'état futur d'achèvement reste en difficulté et tarde à repartir. (Source : JLL).

Le résidentiel géré (étudiants et seniors) a connu une année record, avec 1,7 milliard d'euros investis, soit trois fois plus qu'en 2024. Les résidences étudiantes, en particulier, ont capté 1,4 milliard d'euros grâce à des cessions de portefeuilles majeurs, tandis que le coliving a poursuivi son déclin (-70 % sur un an), avec seulement 76 millions d'euros investis. (Source : JLL)

Malgré des incertitudes persistantes sur les taux et les plafonds locatifs, plusieurs signaux positifs émergent : reprise des volumes, stabilisation des prix, retour des portefeuilles de grande taille et essor de nouveaux segments porteurs. Ces fondamentaux solides laissent présager une année 2026 plus optimiste, avec une croissance modérée mais durable.



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



# Rapport de gestion

# 2

<b>2.1</b>	<b>Présentation de SOLIVING</b>	<b>16</b>	<b>2.6</b>	<b>Perspectives pour 2026</b>	<b>29</b>
2.1.1	Objectifs de gestion et stratégie d'investissement .....	16	<b>2.7</b>	<b>Tableau des résultats sur les derniers exercices</b>	<b>30</b>
2.1.2	Organigramme .....	20	<b>2.8</b>	<b>Informations relatives aux organes sociaux</b>	<b>31</b>
2.1.3	Facteurs de risques .....	20	2.8.1	Présidence .....	31
<b>2.2</b>	<b>Activité de la société au cours de l'exercice 2025</b>	<b>23</b>	2.8.2	Commissaire aux comptes .....	31
2.2.1	Évolution du Capital .....	23	2.8.3	Évaluateurs immobiliers .....	31
2.2.2	Investissements sur la poche immobilière .....	23	2.8.4	Dépositaire .....	31
2.2.3	Arbitrages sur la poche immobilière .....	23	2.8.5	Déléataire de gestion comptable .....	31
2.2.4	Gestion immobilière .....	23	<b>2.9</b>	<b>Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel</b>	<b>32</b>
2.2.5	Gestion poche financière .....	24	<b>2.10</b>	<b>Contrôle interne</b>	<b>32</b>
<b>2.3</b>	<b>Situation patrimoniale au 31 décembre 2025</b>	<b>25</b>	<b>2.11</b>	<b>Gestion des conflits d'intérêts</b>	<b>33</b>
2.3.1	Répartition par types d'actifs .....	25	<b>2.12</b>	<b>Événements post-clôture</b>	<b>33</b>
2.3.2	Répartition du patrimoine immobilier (direct et indirect)	26	<b>2.13</b>	<b>Présentation des projets de résolutions</b>	<b>33</b>
2.3.3	État du patrimoine immobilier .....	26			
2.3.4	Composition et valorisation de la poche financière au 31 décembre 2025 .....	26			
<b>2.4</b>	<b>Historique des valeurs liquidatives et dividendes</b>	<b>27</b>			
<b>2.5</b>	<b>Situation de la liquidité et de l'endettement</b>	<b>28</b>			
2.5.1	Liquidité de l'OPCI .....	28			
2.5.2	Endettement bancaire .....	28			

## 2.1 Présentation de SOLIVING

### 2.1.1 Objectifs de gestion et stratégie d'investissement

#### Objectifs de gestion

L'objectif de gestion de la SPPICAV est de constituer un patrimoine majoritairement investi en immobilier résidentiel complété par des Actifs Financiers visant à proposer à l'investisseur une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une valorisation potentielle de ses Actions sur un horizon d'investissement et de détention de long-terme, en cherchant à optimiser les niveaux de rendement et de risque.

La SPPICAV adopte une démarche d'Investissement socialement responsable (ISR) dans les phases d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers et financiers constituant son patrimoine conforme à une politique de gestion ISR. 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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	Minimum de 60 % de l'actif de la SPPICAV
C) Actifs Financiers	Maximum 44 % de l'actif de la SPPICAV
D) Liquidités <sup>(2)</sup>	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.

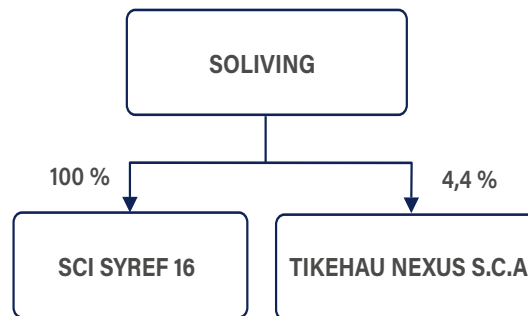
Elle peut également accorder des avances à des participations non contrôlées au sens du 3) de l'article R.214-83 du Code Monétaire et Financier dans la limite de 10 % de l'actif de la SPPICAV (article R.214-119 du Code Monétaire et Financier).

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 2025, SOLIVING détient une participation de 100 % dans la SCI SYREF 16 et une participation de 4,4 % dans TIKEHAU NEXUS S.C.A.

Le gérant de la SCI SYREF 16 est SOFIDY et le gérant de TIKEHAU NEXUS S.C.A est TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT. 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.



## 2.2 Activité de la société au cours de l'exercice 2025

### 2.2.1 Évolution du Capital

La collecte brute au cours de l'exercice 2025 s'élève à 5 813 521,43 €, et la collecte nette des retraits est de 5 747 531,48 €.

### 2.2.2 Investissements sur la poche immobilière

Au cours de l'exercice 2025, Soliving a pris une participation de 4,4 % dans TIKEHAU NEXUS S.C.A pour un montant de 3 000 000 €. Cette opération consiste en l'acquisition à prix décoté d'un portefeuille de 38 actifs résidentiels neufs, représentant 1 264 appartements à travers la France, au prix moyen de 4 500 €/m<sup>2</sup>. 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. Sur le plan ESG, 98 % des appartements ont des DPE notés entre A et C, témoignant de solides performances énergétiques.

Dans le cadre des VEFA (Ventes en l'État Futur d'Achèvement) :

- Chennevières-sur-Marne (94) — Résidence Services Seniors

Livré le 15 septembre 2025, l'actif est exploité par l'opérateur Montana dans le cadre d'un bail de 12 ans, apportant une visibilité de revenus de long terme. La mise en exploitation active un loyer annualisé d'1,2 M€ (soit plus de 52 % des revenus locatifs du fonds). Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation atteint 41 %, reflétant une bonne progression de la commercialisation.

- Vars (05) — Résidence de tourisme

Les travaux ont franchi des étapes clés en 2025, avec l'achèvement du gros œuvre fin juin et la réception de l'appel de fonds « hors d'eau, hors d'air » à l'automne. Les appels de fonds de l'exercice 2025 s'élèvent à 4 739 031 €. La livraison demeure prévue au second semestre 2026.

### 2.2.3 Arbitrages sur la poche immobilière

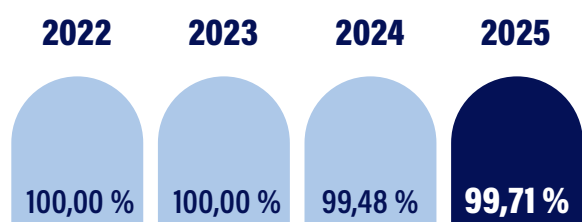
Votre OPCl n'a pas réalisé d'arbitrage au cours de l'exercice 2025.

### 2.2.4 Gestion immobilière

#### Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> s'établit à 99,71 % en 2025.

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 2025 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 2025, 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 2025 s'élève à 99,77 % à date de rédaction du document.<sup>(2)</sup>

(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 25 mars 2026



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

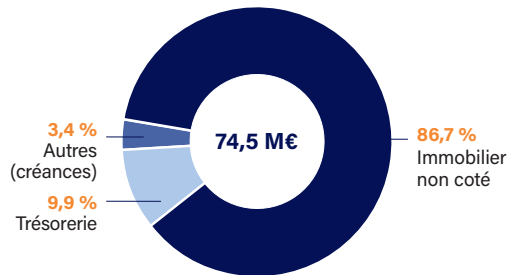
## 2.2.5 Gestion poche financière

Sur l'exercice 2025 de SOLIVING, l'allocation est restée exclusivement immobilière.

## 2.3 Situation patrimoniale au 31 décembre 2025

### 2.3.1 Répartition par types d'actifs

L'allocation d'actifs de SOLIVING au 31 décembre 2025 ressort comme suit :



Composition de l'actif brut de SOLIVING	31/12/2025
Immobilier non coté	64 558 518
Actions de foncières cotées <sup>(1)</sup>	
Liquidités	7 358 761
Autres	2 544 307
<b>ACTIF BRUT DE SOLIVING (EN €)</b>	<b>74 461 586</b>

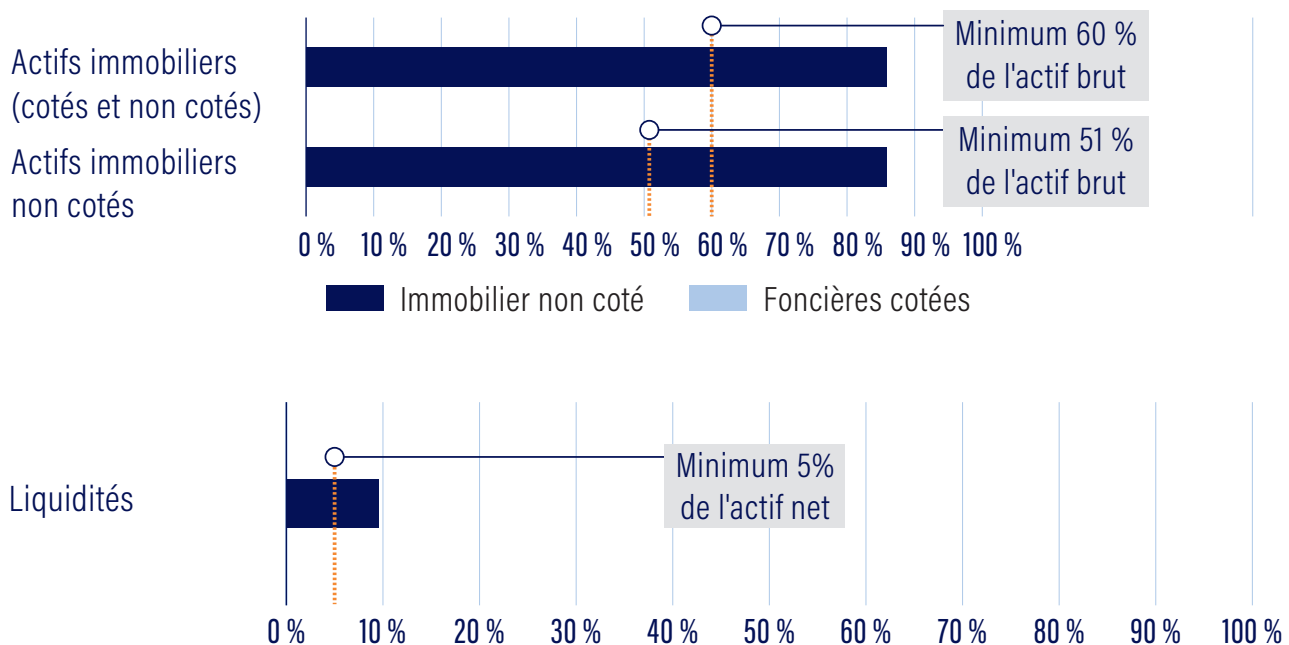
(1) Au sens des articles L214-37 1° et R214-89 I et II du Code Monétaire et Financier

#### Ratios réglementaires du fonds

SOLIVING présente une part d'immobilier physique de 86,7 %, en conformité avec les ratios réglementaires minimum de 51 % (immobilier non coté) et de 60 % (immobilier coté et non coté) de l'actif brut.

La part des liquidités transparisées représente 9,9 % de l'actif brut de SOLIVING. Retraité des liquidités détenues par sa filiale SCI SYREF 16, la part des liquidités s'élève à 9,6 %, en conformité 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 2026.

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 2025

Ville	CP	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Date d'achat	Prix d'acquisition hors droits <sup>(1)</sup>	Prix de revient <sup>(2)</sup>	% de détention	Mode de détention
Clamart	92140	1 passage du Panorama	4 299	30/05/2022	15 192 595 €	15 597 668 €	100 %	Indirect (SYREF 16)
Colombes	92700	31 rue Victor Hugo	496	14/09/2022	2 713 981 €	2 926 681 €	100 %	Indirect (SYREF 16)
Courbevoie	92400	20 avenue Malvesin	473	10/10/2022	2 982 993 €	3 199 993 €	100 %	Indirect (SYREF 16)
Chennevières	94430	54-58 rue Aristide Briand	6 550	20/07/2022	27 000 000 €	29 025 640 €	100 %	Indirect (SYREF 16)
La Rochelle	17000	12 bd Andre Sautel	430	03/11/2023	1 711 750 €	1 825 250 €	100 %	Indirect (SYREF 16)
Vars (VEFA)	05560	Cours Fontanarosa	3 278	30/11/2023	15 796 769 €	15 870 769 €	100 %	Indirect (SYREF 16)
Portefeuille Nexus	N/A	38 adresses	N/A	11/12/2025	3 000 000 €	3 000 000 €	4,4 %	Indirect (TIKEHAU NEXUS S.C.A)
<b>TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER</b>			<b>15 526</b>		<b>68 398 088 €</b>	<b>71 372 001 €</b>		

(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 2025

En Euros	Valeur comptable des titres au 31/12/2025	Valorisation des titres au 31/12/2025*
SCI SYREF 16	3 700 100	127 286
<b>Total participations contrôlées</b>	<b>3 700 100</b>	<b>127 286</b>
TIKEHAU NEXUS S.C.A	3 000 000	3 000 000
<b>Total participations non contrôlées</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>* TOTAL IMMOBILIER DES PARTICIPATIONS</b>	<b>6 700 100</b>	<b>3 127 286</b>

(\*) 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 31/12/2025), la participation non contrôlée est valorisée au coût d'acquisition au 31/12/2025.

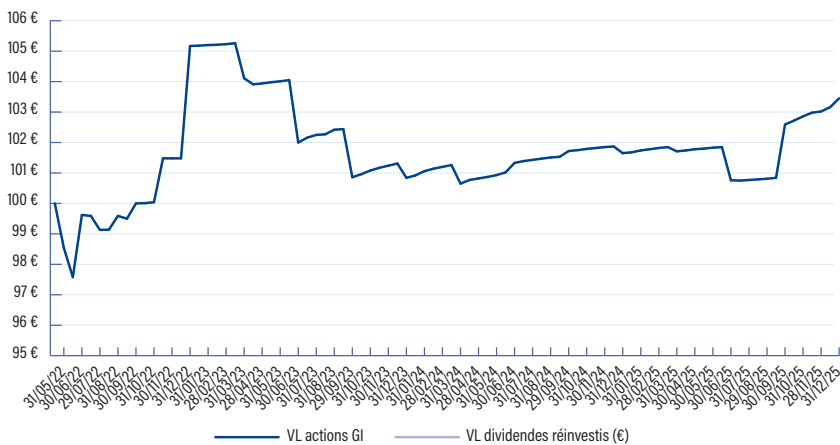
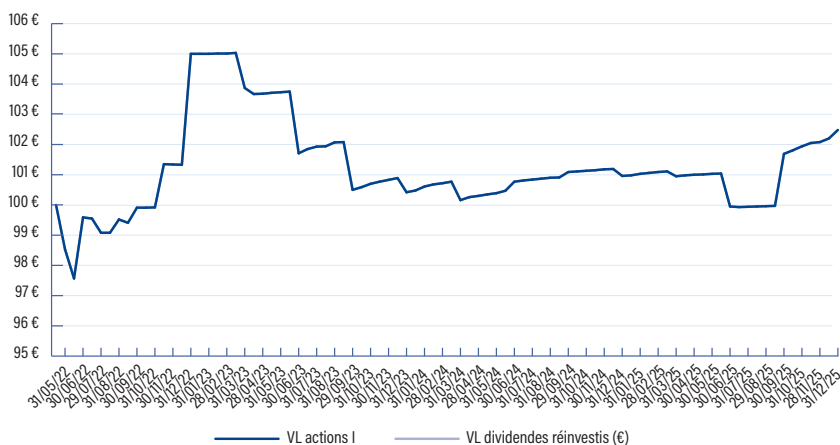
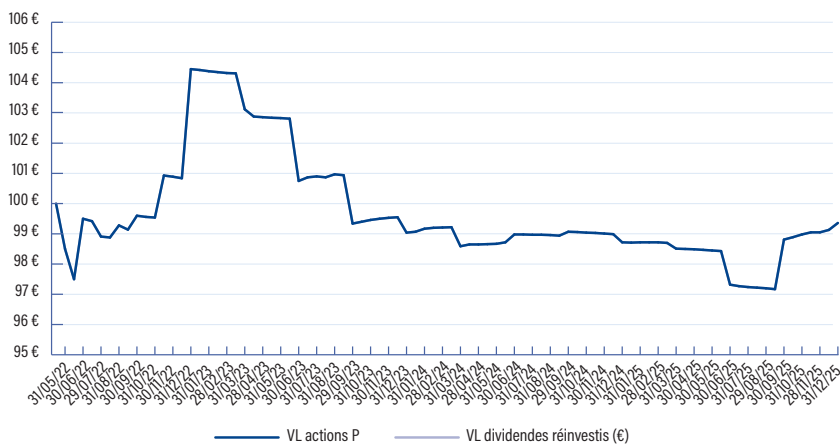
## 2.3.4 Composition et valorisation de la poche financière au 31 décembre 2025

Néant. L'allocation de SOLIVING 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 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	31/12/2025	31/12/2024
Nombre d'actions P en circulation	8 327,29	8 830,16
Valeur liquidative (en €)	99,36	98,72
Actif net (en €)	827 412	871 745
Dividende par action	0 € <sup>(1)</sup>	0 € <sup>(1)</sup>

(1) Montant proposé à l'Assemblée Générale

## Actions I

Libellé	31/12/2025	31/12/2024
Nombre d'actions I en circulation	6 043,12	100,00
Valeur liquidative (en €)	102,48	100,96
Actif net (en €)	619 277	10 096
Dividende par action	0 € <sup>(1)</sup>	0 € <sup>(1)</sup>

(1) Montant proposé à l'Assemblée Générale

## Actions GI

Libellé	31/12/2025	31/12/2024
Nombre d'actions GI en circulation	495 745,71	439 475,14
Valeur liquidative actions GI (en €)	103,45	101,65
Actif net (en €)	51 283 266	44 670 540
Dividende par action	0 € <sup>(1)</sup>	0 € <sup>(1)</sup>

(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 2025, les liquidités de la SPPICAV se décomposent ainsi :

Compte rémunéré :	5 091 852
Certificats de dépôt :	0
Disponibilités en banque :	10 011
Compte à terme	2 000 000
Int. courus banque CAT	8 860
<b>LIQUIDITÉS TOTALES :</b>	<b>7 110 273</b>

### 2.5.2 Endettement bancaire

Au 31 décembre 2025, Soliving ne détient pas de dette en direct.

En intégrant la quote-part de la dette logée dans les participations financières contrôlées, la dette bancaire globale s'élève à 21 083 678 €. Elle présente les principales caractéristiques suivantes :

- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 32,66 % au 31 décembre 2025 ;
- un coût moyen de la dette de 2,3 % sur l'exercice 2025 ;

- une part des emprunts à taux fixe de 100 % ;
- une durée de vie moyenne de 5 ans et 11 mois et une durée de vie résiduelle moyenne de 9 ans et 9 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 2025 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,30 et 1,44.

## 2.6 Perspectives pour 2026

Bien que l'économie européenne fasse preuve de résilience, soutenue par une inflation maîtrisée et une croissance légèrement positive, l'activité peine à redémarrer sur l'ensemble des marchés immobiliers européens, essentiellement en raison des doutes et des tensions géopolitiques qui persistent à l'échelle mondiale. Ce contexte invite les acteurs du marché à la prudence, mais il offre également des opportunités pour l'investissement immobilier qui continue de se distinguer par ses rendements prévisibles et attractifs.

À l'issue de l'année 2025, votre OPCI a su profiter d'un marché favorable aux acheteurs pour investir dans le projet Nexus à des conditions attractives et dans des zones dynamiques.

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.



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

## 2.7 Tableau des résultats sur les derniers exercices

En Euros	2022	2023	2024	2025
<b>1 - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE</b>				
<b>Actif Net</b>	43 857 799 €	56 539 092 €	45 552 380 €	52 729 955 €
<i>dont Actif Net actions P</i>	1 045 €	786 158 €	871 745 €	827 412 €
<i>dont Actif Net actions I</i>	1 922 409 €	1 272 447 €	10 096 €	619 277 €
<i>dont Actif Net actions GI</i>	41 934 346 €	54 480 487 €	44 670 540 €	51 283 266 €
<b>Nombre d'actions en circulation</b>	417 059,23	560 854,92	448 405,30	510 116,13
<i>dont nombre d'actions P</i>	10,00	7 937,43	8 830,16	8 327,29
<i>dont nombre d'actions I</i>	18 309,09	12 671,83	100,00	6 043,12
<i>dont nombre d'actions GI</i>	398 740,14	540 245,65	439 475,14	495 745,71
<b>2 - OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE</b>				
<b>Chiffre d'affaires hors taxe</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Résultat net (avant cessions d'actifs)</b>	-52 638 €	1 476 833 €	2 177 047 €	1 466 100 €
<b>Résultat sur cessions d'actifs</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Résultat avant comptes de régularisation</b>	-52 638 €	1 476 833 €	2 177 047 €	1 466 100 €
<b>Comptes de régularisation</b>	-41 630 €	180 107 €	-180 812 €	165 954 €
<b>Résultat de l'exercice</b>	-94 268 €	1 656 940 €	1 996 236 €	1 632 054 €
<b>3 - RÉSULTAT PAR ACTION</b>				
<b>Résultat par action P <sup>(1)</sup></b>	-0,01 €	1,79 €	3,26 €	2,02 €
<b>Résultat par action I <sup>(1)</sup></b>	-0,05 €	2,69 €	4,18 €	2,93 €
<b>Résultat par action GI <sup>(1)</sup></b>	-14,32 €	2,97 €	4,47 €	3,22 €
<b>Dividende versé par action P <sup>(2)</sup></b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Dividende versé par action I <sup>(2)</sup></b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Dividende versé par action GI <sup>(2)</sup></b>	0 €	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<sup>ème</sup>).

### 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<sup>ème</sup>), 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<sup>ème</sup>).

## 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 25,11 équivalents temps plein en 2025.

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 19 664 007 € pour l'exercice 2025 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 197,53 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 75 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 25 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 5 959 749 €, 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 OPCIE. 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.

## 2.12 Événements post-clôture

Dans un contexte de reprise attendue du marché immobilier, le groupe Tikehau Capital, dont Sofidy fait partie, a souhaité créer une plateforme immobilière globale unifiée qui regroupera l'ensemble de ses expertises immobilières dont celles de Sofidy et permettra de réaliser une plus grande efficacité opérationnelle au service des fonds d'investissement sous gestion et de leurs investisseurs. Cette opération consiste pour Tikehau Investment Management (TIM), filiale à 100 % de Tikehau Capital, à absorber Sofidy, y compris son activité de gestion de SCPI et ses équipes.

A l'issue de cette opération, dont la réalisation est prévue d'ici la fin du premier semestre 2026 :

- Sofidy disparaîtra et se verra *de facto* retirer son agrément de société de gestion par l'Autorité des marchés financiers ;

- les équipes de Sofidy (y compris les gérants ayant la responsabilité de la gestion de votre OPCI) seront transférées à TIM ;
- La marque Sofidy est conservée.

Le changement de Société de Gestion de votre OPCI au profit de TIM sera soumis à l'approbation d'une Assemblée Générale Extraordinaire prévue début avril 2026. En approuvant la désignation de TIM en tant que nouvelle société de gestion de la Société, votre Société continuera d'être gérée par l'équipe qui en assure aujourd'hui la gestion, laquelle pourra désormais bénéficier du soutien des ressources additionnelles au sein de nouvelle plateforme immobilière du groupe Tikehau Capital.

## 2.13 Présentation des projets de résolutions

### CINQUIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATIONS VISANT À ADAPTER LES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ AUX RÈGLES ÉDICTÉES PAR LA DIRECTIVE 2024/927 DU 24 MARS 2024 DITE « AIFM2 »

Il est proposé à l'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, de refondre l'article 9 « Rachat des Actions » des statuts afin d'y préciser les mécanismes de liquidité applicables aux actionnaires de la Société, sous réserve de la transposition en droit français de la directive 2024/927 du 26 mars 2024, dite AIFM 2.

1

# Rapport de gestion

PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉOLUTIONS

2

3

4

5

6

7



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



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

# Démarche ESG

# 3

<b>3.1</b>	<b>Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)</b>	<b>36</b>
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 .....	42
3.1.5	EPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien .....	43
3.1.6	GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés .....	45
3.1.7	Méthode d'évaluation et de progrès ISR .....	46
3.1.8	CAS D'ÉTUDE - La performance extra-financière des actifs	47

## 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 :



### 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. 84.

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 :

## Piliers de la démarche ESG de Sofidy

1

Progrès

Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

- 100 % des actifs font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre <sup>1</sup>
- 100 % des actifs analysés selon les risques liés au changement climatique
- Stratégie en matière de biodiversité et plans d'action définis sur la plupart des fonds

2

Proximité

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

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

3

Épargnants & Partenaires

Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

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

4

Gouvernance

Une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

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

1. Données réelles ou estimées.

1

# Démarche ESG

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

2

## 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.

3

### UN ENGAGEMENT DE LONG TERME AU SEIN DU GROUPE TIKEHAU CAPITAL

2025 2024	<p><b>Obtention du label ISR Immobilier pour le fonds SOFIDYNAMIC</b></p> <p>Publication de la stratégie ESG des activités immobilières du groupe Tikehau Capital</p> <p>Poursuite du travail de déploiement des actions sur les actifs (énergie, climat, biodiversité...)</p>	 
2023 2022	<p><b>Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY PIERRE EUROPE et SOLIVING</b></p> <p>1<sup>er</sup> bilan carbone réalisé sur l'ensemble du patrimoine immobilier et validation de la trajectoire de décarbonation NZAM</p>	 
2021 2020	<p><b>Publication de la Charte ESG</b></p> <p><b>Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY EUROPE INVEST</b></p> <p>Obtention d'un A+ pour le module stratégie et gouvernance de l'UN PRI</p>	 
2019 2018	<p><b>Sofidy devient filiale du groupe Tikehau Capital</b></p> <p><b>Application de la politique d'investissement responsable du Groupe</b></p> <p>Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital</p>	 
2017 2014	<p><b>Équipe ESG dédiée</b></p> <p>Premier rapport de développement durable publié</p> <p>Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI)</p>	 

Sofidy / Groupe Tikehau Capital

### Adhésions aux standards nationaux et internationaux

Pour prendre en compte les enjeux ESG nationaux, internationaux et spécifiques à son secteur d'activité, SOFIDY adhère à des organisations et des standards. Cela lui permet d'être à l'écoute des tendances de fond sur ces sujets, d'anticiper les attentes des pouvoirs publics et de la société, et d'ajuster sa stratégie.

STANDARDS NATIONAUX ET INTERNATIONAUX	
Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014, et s'est engagée dans une démarche d'amélioration continue. En 2024, Tikehau Capital a reçu le score A+ de 4/5 étoiles par les UN PRI, pour ses modules stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier. Ce score est toujours valable en 2025.	<p>Signatory of:</p>  <p>Principles for Responsible Investment</p>
Le Groupe Tikehau Capital est engagé de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.	 <p>TCFD</p>
SOFIDY est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, et participe à des groupes de travail sur les sujets environnementaux appliqués à l'immobilier.	 <p>OID Penser l'immobilier responsable</p>
SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.	 <p>ASPIM ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS DE PLACEMENT IMMOBILIER</p>
SOFIDY est membre de l'Association Française de la Gestion financière, et participe à commission investissement responsable.	 <p>AFG</p>
SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.	 <p>FEI</p>
Tikehau Capital est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris. En 2023, cette organisation a validé la trajectoire de décarbonation du Groupe.	<p>The Net Zero Asset Managers initiative</p>

### 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 de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, en collectant en priorité les consommations gérées (parties communes), et en étendant cette collecte aux consommations des locataires lorsque ceux-ci donnent leur accord. Cette collecte est étendue à l'ensemble des actifs, avec des données réelles ou estimées. 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. Pour les actifs immobiliers sous gestion, l'ambition est d'aligner les bâtiments tertiaires français de plus de 1000 m<sup>2</sup> avec les trajectoires du CRREM à horizon 2030. Cet objectif pourra être revu à la hausse à moyen terme.

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 (représentant 801 000 m<sup>2</sup>) 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 2025, SOLIVING a poursuivi l'analyse pour définir des plans d'actions adaptés aux actifs de plus de 1000 m<sup>2</sup> et les actifs ayant des DPE F et G en priorité. L'intégration de plans d'actions d'amélioration des performances énergétiques et carbone sont appliquées en priorité à tous les actifs de plus de 1000 m<sup>2</sup>, même ceux situés à l'étranger, et aux actifs disposants d'un DPE F ou G. La société de gestion va ainsi plus loin que l'obligation réglementaire du Décret Tertiaire.

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

- Actions de régulation et de maintenance des équipements ;
- Sensibilisation des locataires et parties prenantes au travers de conventions et de recommandations ;
- Choix d'équipements performants lors de remplacements courants (éclairage LED, chauffage, ventilation, gestion technique du bâtiment...)
- Intervention sur le clos/couvert : isolation des toitures et changement des ouvrants.

#### Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

En 2025, Sofidy et le groupe Tikehau Capital ont poursuivi le travail débuté en 2024 avec un cabinet de conseil spécialisé immobilier durable, pour renforcer leur approche sur les risques climatiques physiques. Cette mission s'est déroulée 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<sup>(1)</sup>. En raison des données disponibles (localisation des actifs), cette analyse portait uniquement sur l'exposition<sup>(2)</sup> des actifs aux risques physiques climatiques. Cette démarche a été renforcée, en y intégrant également la vulnérabilité des actifs aux risques climatiques, en utilisant les données disponibles, notamment sur les typologies des actifs pour créer des profils techniques types.

Cette analyse permet de mieux identifier les actifs prioritaires, de réaliser des plans d'adaptation, et à terme d'améliorer la résilience du parc immobilier de SOLIVING. La deuxième phase du projet s'est déroulée courant 2025 et a permis de définir ces plans d'adaptation aux risques physiques liés au changement climatique sur des actifs prioritaires, travail qui sera poursuivi dans les mois à venir.

(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. 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 :

**La Charte**

1. Connaître le patrimoine vivant associé à notre patrimoine immobilier
2. Limiter les impacts de nos activités immobilières afin de préserver la biodiversité
3. Faire progresser la valeur écologique de notre portefeuille d'actifs
4. Pérenniser l'accueil de la biodiversité sur nos sites en phase exploitation
5. Communiquer sur nos engagements pour valoriser ces actions et embarquer les parties prenantes
6. Intégrer la biodiversité dans la culture d'entreprise de Tikehau Capital pour fédérer nos collaborateurs autour de la protection du vivant

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 sont 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. 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<sup>(1)</sup> 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...).

### 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. A 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. En 2025, les locataires de l'ensemble des actifs en gestion ont été sensibilisés à la gestion de déchets et aux économies d'eau via l'« éco-guide locataire ».

### Liste des indicateurs environnementaux du fonds (au 31/12/2025)<sup>(2)</sup>

Pilier Environnement		2025	2024	2023
<b>N°1</b>	<b>CONSOUMMATIONS ÉNERGÉTIQUES RÉELLES OU EXTRAPOLÉES DU PATRIMOINE (KWHEF/M²)<sup>(3)</sup></b> BENCHMARK EXTERNE (INDEX ESG DEEPMI 2025) <sup>(4)</sup> : 177 KWHEF/M²	ND KWHEF/M²	ND KWHEF/M²	ND KWHEF/M²
<b>Objectif de l'indicateur :</b> Le suivi des consommations contribue à l'objectif de réduire les consommations énergétiques des biens immobiliers.		<b>Explication :</b> Pas de données réelles collectées.		
<b>N°2</b>	<b>ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES) (KGC02EQ/M²/AN)<sup>(2)</sup></b> BENCHMARK EXTERNE (INDEX ESG DEEPMI 2025) <sup>(3)</sup> : 19,9 KGC0,EQ/M²/AN	ND KGC02EQ/ M²/AN	ND KGC02EQ/ M²/AN	ND KGC02EQ/ M²/AN
<b>Objectif de l'indicateur :</b> Le suivi des émissions de GES contribue à l'objectif de réduire les émissions de GES des biens immobiliers.		<b>Explication :</b> Pas de données réelles collectées.		
<b>N°3</b>	<b>PART DES ACTIFS AYANT UN PLAN D'ACTION DE RÉDUCTION DES CONSOUMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ET ÉMISSIONS GES DÉFINI<sup>(5)</sup></b> BENCHMARK INTERNE : 99%	100 %	ND	ND
<b>Objectif de l'indicateur :</b> La définition des plans d'action de réduction des consommations énergétiques et émissions de GES permet d'identifier les actions qui contribueront à la performance énergétique et à la décarbonation de l'actif.		<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs ayant un plan d'action de réduction des consommations énergétiques et émissions GES défini, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.		

\* Indicateur de surperformance du fonds.

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

(2) Les scores par actif et consolidés au niveau du fonds ont été calculés avec les actifs en exploitation au 31/12/2025.

(3) En 2025, les indicateurs énergie et carbone ont été calculés avec une nouvelle méthodologie : les données manquantes sont maintenant calculées avec l'Index ESG de Deepki, et le calcul des émissions de GES est renforcé par la prise en compte des émissions provenant des fluides frigorigènes utilisés dans les bâtiments, ce qui explique l'augmentation des indicateurs carbone.

(4) 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.

(5) Indicateur nouvellement introduit dans le cadre du nouveau cycle de labellisation ; aucune donnée disponible pour les exercices 2023 et 2024.

### 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 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 au moins 50% du patrimoine du fonds 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 s'attache ainsi à privilégier les investissements accessibles et à développer des solutions de mobilité douces en phase de gestion lorsque cela est pertinent.

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.

#### Liste des indicateurs sociaux du fonds (au 31/12/2025)<sup>(1)</sup>

Pilier Social		2025	2024	2023
<b>N°1</b>	<b>PART DES ACTIFS SITUÉS À MOINS DE 500M D'UNE LIGNE DE TRANSPORTS EN COMMUN*</b> BENCHMARK INTERNE : 97 %	100 %	100 %	100 %
	<b>Objectif de l'indicateur :</b> Le suivi du pourcentage du patrimoine qui bénéficie d'au moins une option de ligne de transport à 500m de l'actif contribue à l'objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et d'impact social et territorial positif.			
	<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'au moins une option de ligne de transport à moins de 500m de l'actif, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.			
<b>N°2</b>	<b>PART DES ACTIFS COMPORTANT PLUS DE 5 SERVICES SUR SITE OU À PROXIMITÉ<sup>(2)</sup></b> BENCHMARK INTERNE : 83 %	67,2 %	ND	ND
	<b>Objectif de l'indicateur :</b> Le suivi du pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de 5 offres de services différentes contribue à l'objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et d'impact social et territorial positif.			
	<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs (en valeur) disposant de plus de 5 offres de services différentes, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.			
<b>N°3</b>	<b>PART DES ACTIFS RÉPONDANT À UN FORT BESOIN EN LOGEMENT (RÉSIDENCES ÉTUDIANTS, RÉSIDENCES SÉNIORS, COLIVING, LOGEMENTS SITUÉS EN ZONE TENDUE OU DONT LE BESOIN EST DÉMONTRÉ PAR UNE ÉTUDE DANS LES AUTRES PAYS D'EUROPE)</b>	100 %	100 %	100 %
	<b>Objectif de l'indicateur :</b> 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.			
	<b>Méthode de calcul :</b> 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.			
<b>N°4</b>	<b>PART DES ACTIFS AVEC AU MOINS 3 ÉQUIPEMENTS DE CONFORT ET BIEN-ÊTRE<sup>(2)</sup></b>	67,2 %	ND	ND
	<b>Objectif de l'indicateur :</b> Le suivi du pourcentage du patrimoine qui bénéficie d'au moins 3 équipements de confort et bien être contribue à l'objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et leur confort et bien-être.			
	<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs (en valeur) disposant d'au moins 3 équipements de confort et bien être, 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 2025, SOLIVING détient cinq actifs en exploitation.

(2) Indicateur nouvellement introduit dans le cadre du nouveau cycle de labellisation ; aucune donnée disponible pour les exercices 2023 et 2024.

## 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 <sup>(1)</sup> 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. Sofidy a financé l'achat de plus de 2 800 arbres dans des forêts françaises : en Ardèche, dans la Meuse et dans la Nièvre. 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 un article 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, 100 % des nouveaux actifs transmettent un éco-guide et une annexe environnementale aux baux aux locataires.

Par ailleurs, Sofidy applique la politique d'exclusion définie par le Groupe Tikehau Capital. Les locataires impliqués dans les activités listées ne peuvent être retenus.

<https://www.tikehaucapital.com/~media/Files/T/Tikehau-Capital-V2/documents/sustainability/esg-publication/tikehau-capital-exclusion-policy.pdf>

### 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.

58 % des distributeurs/partenaires commerciaux de SOFIDY ont signé la charte Distributeur Responsable <sup>(2)</sup>.

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

**Au 31 décembre 2025, 100% des actifs sont gérés par un gestionnaire d'immeuble ayant signé un mandat comportant des clauses ESG ou par un gestionnaire d'immeuble interne formé à ces enjeux.**

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://www.sofidy.com/app/uploads/2025/04/PEPP-SY-012025-FR-1-1961\\_Politique-engagement-partie-prenante.pdf](https://www.sofidy.com/app/uploads/2025/04/PEPP-SY-012025-FR-1-1961_Politique-engagement-partie-prenante.pdf)

(1) Acteurs qui interagissent avec SOFIDY : collaborateurs, locataires, syndics de copropriétés, fournisseurs ...

(2) Résultat au 31/12/2025



### Liste des indicateurs de gouvernance du fonds (au 31/12/2025)<sup>(1)</sup>



#### Pilier Gouvernance

2025

2024

2023

N°1

**PART DES ACTIFS DONT LA CLAUSE ESG A ÉTÉ INCLUSE DANS LES CONTRATS POUR PLUS DE 50% DES LOCATAIRES OU GESTIONNAIRES<sup>(2)</sup>**  
BENCHMARK INTERNE : 18 %

100 %

ND

ND

**Objectif de l'indicateur :**

Le suivi de la part du patrimoine où plus de 50% des locataires ou gestionnaires ont signé des annexes environnementales, ou clauses ESG, contribue à l'objectif principal du fonds de contribuer à la prise de conscience des locataires pour les encourager à agir de manière durable.

**Méthode de calcul :**

Part des actifs (en valeur) ayant plus de 50% locataires ou gestionnaires ayant signé des annexes environnementales, ou clauses ESG, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.

N°2

**PART DES ACTIFS POUR LESQUELS AU MOINS UN DES RISQUES FAIT L'OBJET D'UN PLAN D'ACTION PARTIELLEMENT OU TOTALEMENT MIS EN ŒUVRE<sup>(2)</sup>**  
BENCHMARK INTERNE : 0 %

0 %

ND

ND

**Objectif de l'indicateur :**

Le suivi de la part du patrimoine ayant un plan d'action d'adaptation aux risques climatiques défini et sa mise en œuvre contribue à l'objectif principal du fonds d'améliorer la résilience des actifs du fonds aux risques physiques.

**Méthode de calcul :**

Part des actifs pour lesquels au moins un des risques fait l'objet d'un plan d'action partiellement ou totalement mis en œuvre, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.

(1) Tous les indicateurs sont calculés sur les actifs immobiliers en exploitation. Au 31 décembre 2025, SOLIVING détient six actifs en exploitation.

(2) Indicateur nouvellement introduit dans le cadre du nouveau cycle de labellisation ; aucune donnée disponible pour les exercices 2023 et 2024.

## 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 »), ou encore de formations métiers spécifiques sur des sujets opérationnels comme la réglementation durable ou le label ISR, ou encore l'impact de l'immobilier sur la biodiversité et les actions pour protéger celle-ci.



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.

### 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 d'un 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<sup>(1)</sup>, et à communiquer de manière annuelle sur les performances extra-financières. Pour réaliser ces reporting, 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>

### 3.1.7 Méthode d'évaluation et de progrès ISR

La grille d'évaluation ESG a été mise à jour pour le second cycle de labellisation par les équipes de SOFIDY, accompagnées d'un cabinet de conseil spécialisé en finance durable dans l'immobilier, et en s'appuyant sur l'expérience des trois premières années de labellisation.

La grille d'évaluation est adaptée à chaque typologie d'actifs sous gestion composant les fonds de SOFIDY : Bureaux, Commerces de pied d'immeuble, Autres commerces / Logistique, Tourisme et Résidentiel. Elle est structurée autour des 3 piliers Environnement, Social et Gouvernance, déployés en 16 thématiques, avec un nombre variable de critères en fonction de la typologie et de la phase du cycle de vie.

La société de gestion a défini une pondération et échelle de notation pour chacun de ces critères. Chacun est évalué selon un ou plusieurs choix de réponse. Les échelles de notation et les options de réponses sont adaptées aux pays d'implantation de l'actif (notamment sur les consommations énergétiques et les émissions de GES) et aux différentes typologies présentes dans les fonds. Elles ont été déterminées selon :

- Les publications, études, référentiels, benchmarks sectoriels d'organismes reconnus dans le milieu tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable ou l'ADEME, pour calculer par exemple la performance énergétique des actifs ; ou à défaut, selon un benchmark interne de données.
- Le niveau de dépassement d'un objectif de performance par rapport à un seuil minimum requis par une obligation réglementaire.
- L'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG des fonds.

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

PILIER	Bureaux	Pied d'immeuble	Autre commerce / Logistique	Tourisme	Résidentiel
Environnement	45%	30%	50%	40%	35%
Social	30%	45%	20%	35%	45%
Gouvernance	25%	25%	30%	25%	20%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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 de sa typologie.

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 et du fonds.

- Un retour d'expérience des équipes opérationnelles suite au premier cycle de labellisation. Le système de notation se décompose ainsi en pondérations successives et cumulées des piliers, des thématiques et de chaque critère.

A partir de ces critères, SOFIDY a défini la note seuil, soit la note à partir de laquelle un actif peut être considéré comme performant selon les présents critères, pour chaque typologie. Elle est déterminée en :

- Evaluant un actif type (classique), représentatif de l'univers investissable de SOLIVING selon les informations disponibles (benchmark de l'OID, éléments réglementaires, etc.).
- S'appuyant sur un benchmark interne. En effet, pour certains critères, il n'existe pas de moyenne nationale pour la typologie d'actifs du patrimoine de SOLIVING. C'est donc la note moyenne du patrimoine qui est utilisée.
- Évaluant les critères alignés à la stratégie des fonds et basés sur des domaines qui peuvent être maîtrisés par les fonds.

La note seuil est établie en pondérant la note seuil de chaque typologie par le pourcentage de détention de chaque fonds dans chaque typologie au 31 décembre 2024.

Dans le cas particulier de Soliving, étant donné que l'actuel actif en développement sera livré plus tard dans le présent cycle, seules les notes seuils en exploitation sont utilisées.

**Pour SOLIVING, la note seuil actuelle est de 76.65.**

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 2025. <https://www.sofidy.com/app/uploads/2024/05/CDT-SY-042025-FR-4-1963.pdf>

SOLIVING travaille sur cette nouvelle méthodologie et les plans d'actions associés sur le cycle actuel de labellisation. En particulier, les trois axes prioritaires suivants sont suivis :

- 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. Les notations des cinq actifs les plus performants (meilleurs scores ESG), des cinq actifs les plus importants en valeur et des cinq actifs les moins performants sont présentées ci-dessous :

#### SCORE ESG DES ACTIFS EN EXPLOITATION DE SOLIVING :

Actif	Note au 31/12/2025
1 PASSAGE DU PANORAMA	50,66
31 RUE VICTOR HUGO	68,44
20 AVENUE MALVESIN	71,19
54, 58 BOULEVARD ARISTIDE BRIAND	63,34
12 BOULEVARD SAUTEL	70,96

Les actions prévues pour l'ensemble du patrimoine de SOLIVING sont présentées dans les pages 43 à 50 de ce document.

#### Exemples de réalisations sur le portefeuille immobilier

##### Chennevières sur marne

Livrée en septembre 2025, la résidence services seniors de Chennevières incarne l'engagement de Soliving en faveur d'un immobilier responsable. Ce programme neuf, composé de 105 appartements (du studio au T3) sur 6 550 m<sup>2</sup>, a été conçu pour offrir un cadre de vie de qualité à ses résidents, avec une attention particulière portée à l'accessibilité, au confort et à la convivialité des espaces communs (restaurant, bibliothèque, salle de cinéma, fitness, piscine, etc.). Sur le plan environnemental, la résidence bénéficie d'une performance énergétique élevée, avec une majorité des logements affichant un DPE performant. L'exploitation est assurée par Montana, acteur reconnu du secteur, garantissant la pérennité des usages et la stabilité locative. La mise en exploitation de cet actif, qui représente près de 40 % de la poche immobilière du fonds, illustre la capacité de Soliving à accompagner le vieillissement de la population tout en répondant aux enjeux de transition énergétique et sociale du secteur résidentiel.

##### La Rochelle

La maison de coliving de La Rochelle, acquise en novembre 2023 et entièrement rénovée, illustre parfaitement l'approche ESG de Soliving, qui combine revalorisation du bâti existant et réponse aux nouveaux besoins d'habitat flexibles pour des publics mobiles, principalement étudiants. Composée de 17 chambres meublées et équipées, cette résidence se distingue par son attractivité auprès d'un public jeune, affichant un taux d'occupation élevé malgré une rotation rapide des locataires, preuve de son adéquation aux besoins locaux. La rénovation complète du bâtiment a permis de réduire le risque d'obsolescence technique et d'améliorer significativement la performance énergétique ainsi que le confort d'usage, tout en favorisant la mutualisation des espaces et des équipements, gage d'efficacité et de convivialité. Sur le plan social, le format coliving soutient l'accessibilité au logement, encourage la mixité sociale et crée un environnement propice à l'échange et à la vie collective.

##### Clamart

La Résidence Tourisme et Affaires de Clamart, premier actif acquis par Soliving en mai 2022, s'inscrit pleinement dans la démarche ESG du fonds. Située en première couronne parisienne, cette résidence 3 étoiles propose une offre d'hébergement adaptée aux besoins des actifs et des voyageurs, tout en intégrant des critères exigeants en matière de performance environnementale. L'immeuble bénéficie d'une gestion optimisée de l'énergie et de l'eau, ainsi que d'un suivi rigoureux de la maintenance technique, permettant de limiter son empreinte carbone et d'assurer la pérennité des installations. Sur le plan social, la résidence favorise l'accès à un logement temporaire de qualité dans une zone tendue, contribuant ainsi à la mobilité professionnelle et à la dynamique locale. Les espaces communs, pensés pour le confort et la convivialité, participent à la qualité de vie des occupants. Enfin, la gestion locative s'appuie sur des standards élevés en matière de sécurité, d'accueil et de services, garantissant un environnement sain. Cet actif illustre la capacité de Soliving à conjuguer attractivité économique, utilité sociale et responsabilité environnementale au sein de son portefeuille.

##### Colombes & Courbevoie

Les résidences de coliving seniors de Colombes et Courbevoie, acquises en septembre 2022, incarnent l'innovation sociale au sein du portefeuille Soliving. Ce concept de coliving senior développé par l'exploitant Chez Jeannette, est spécifiquement pensé pour des publics seniors autonomes, afin de favoriser le maintien du lien social et la prévention de l'isolement, enjeux majeurs du vieillissement démographique. L'organisation des espaces privilégie la vie collective, avec des salons partagés et des services mutualisés, tout en garantissant l'intimité de chaque résident. Sur le plan environnemental, les actifs bénéficient d'une gestion attentive des consommations énergétiques et d'un entretien régulier, contribuant à la durabilité du bâtiment. L'intégration de solutions de mobilité douce et la proximité immédiate des transports en commun renforcent l'accessibilité et limitent l'empreinte carbone liée aux déplacements.



# Rapport financier sur l'exercice 2025

# 4

<b>4.1</b>	<b>Bilan – Actif</b>	<b>50</b>	<b>4.4</b>	<b>Annexes aux comptes annuels</b>	<b>53</b>
			4.4.1	Règles et méthodes comptables .....	53
<b>4.2</b>	<b>Bilan – Passif</b>	<b>51</b>	4.4.2	Évolution de l'actif net .....	55
			4.4.3	Compléments d'information .....	55
<b>4.3</b>	<b>Compte de résultat</b>	<b>52</b>			

## 4.1 Bilan – Actif

En Euros	31/12/2025	31/12/2024
<b>ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER <sup>(1)</sup></b>	<b>46 462 915 €</b>	<b>38 314 982 €</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2 <sup>ème</sup> alinéa)		
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	127 286 €	763 342 €
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)		
OPCI et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)	3 000 000 €	
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier <sup>(2)</sup>	43 335 629 €	37 551 640 €
<b>DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS</b>	<b>2 008 860 €</b>	
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)		
Dépôts		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme	2 008 860 €	
<b>AUTRES ACTIFS</b>	<b>5 125 250 €</b>	<b>8 575 071 €</b>
<b>CRÉANCES LOCATAIRES</b>		
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	23 387 €	88 323 €
<b>DÉPÔTS À VUE</b>	5 101 863 €	8 486 748 €
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>53 597 025 €</b>	<b>46 890 053 €</b>

(1) Immeubles construits ou acquis par l'OPCI, actifs à caractère immobilier définis aux paragraphes 1 à 5 de l'article L.214-36 du Comofi et les autres actifs liés (avances en comptes courants, dépôts et cautionnement versés).

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

## 4.2 Bilan – Passif

En Euros	31/12/2025	31/12/2024
<b>CAPITAUX PROPRES (= ACTIF NET)</b>	<b>52 729 955 €</b>	<b>45 552 380 €</b>
Capital	47 750 889 €	42 361 756 €
Report des plus values nettes réalisées <sup>(1)</sup>		
Report des résultats nets antérieurs <sup>(1)</sup>	3 347 012 €	1 194 388 €
Résultat de l'exercice <sup>(1)</sup>	1 632 054 €	1 996 236 €
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>(1)</sup>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>PASSIFS LIÉS AUX ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER</b>		
Dettes sur rentes viagères		
Provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail		
Provisions sur filiales et participations		
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier		
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS</b>		
Opérations de cessions sur instruments financiers		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
<b>DETTES</b>	<b>867 069 €</b>	<b>1 337 673 €</b>
Emprunts envers les établissements de crédit		
Autres emprunts et dettes financières		
Concours bancaires courants		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	867 069 €	1 337 673 €
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>53 597 025 €</b>	<b>46 890 053 €</b>

(1) Y compris comptes de régularisation

1

# Rapport financier sur l'exercice 2025

COMPTE DE RÉSULTAT

2

3

## 4.3 Compte de résultat

4

5

6

7

En Euros	31/12/2025	31/12/2024
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 692 541 €	1 918 512 €
<b>Total I</b>	<b>1 692 541 €</b>	<b>1 918 512 €</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges immobilières		
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		
<b>Total II</b>		
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I - II)</b>	<b>1 692 541 €</b>	<b>1 918 512 €</b>
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	166 411 €	622 610 €
Autres produits financiers		
<b>Total III</b>	<b>166 411 €</b>	<b>622 610 €</b>
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	5 814 €	7 617 €
Autres charges financières		
<b>Total IV</b>	<b>5 814 €</b>	<b>7 617 €</b>
<b>RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III - IV)</b>	<b>160 597 €</b>	<b>614 993 €</b>
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)	373 567 €	349 269 €
Autres charges (VII)	13 470 €	7 189 €
<b>RÉSULTAT NET (A= I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>1 466 100 €</b>	<b>2 177 047 €</b>
Régularisations sur résultat net (VIII)	165 954 €	-180 812 €
<b>RÉSULTAT NET APRÈS RÉGULARISATIONS (A +/- VIII)</b>	<b>1 632 054 €</b>	<b>1 996 236 €</b>
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		
<b>TOTAL IX</b>		
Moins-values réalisées nettes		
<b>MOINS VALUES RÉALISÉES NETTES DE FRAIS SUR ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER</b>		
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
<b>Total X</b>		
Résultat des Plus et moins-values réalisées nettes (B= IX -X)		
RÉGULARISATIONS SUR PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES NETTES (XI)		
<b>PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES NETTES APRÈS RÉGULARISATIONS (B +/- XI)</b>		
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (C= A +/- VIII + B +/- XI)</b>	<b>1 632 054 €</b>	<b>1 996 236 €</b>

## 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 2025, 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.

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 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 ;
- 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.

#### 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 le 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	31/12/2025	31/12/2024
Actif net (=capitaux propres) en début d'exercice	45 552 380 €	56 539 092 €
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	6 434 521 €	209 755 €
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	65 990 €	11 300 780 €
Frais liés à l'acquisition	21 000 €	121 668 €
Frais d'acquisition de l'exercice	21 000 €	121 668 €
Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice		
Différences de change		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-636 056 €	-1 951 066 €
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	-3 572 814 €	
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	-2 936 758 €	
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier		
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		
Distribution de l'exercice précédent		
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisations	1 466 100 €	2 177 047 €
Résultat net avant comptes de régularisations	1 466 100 €	2 177 047 €
Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations		
Acomptes versés au cours de l'exercice avant comptes de régularisations :		
sur résultat net		
sur cessions d'actifs		
Autres éléments		
<b>ACTIF NET (=CAPITAUX PROPRES) EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>52 729 955 €</b>	<b>45 552 380 €</b>

## 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	31/12/2024	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2025	Frais d'acquisition
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 <sup>ème</sup> alinéa)						
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 <sup>ème</sup> alinéa)	763 342 €			-636 056 €	127 286 €	
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 <sup>ème</sup> alinéa)			3 000 000 €		3 000 000 €	
<b>TOTAL</b>	<b>763 342 €</b>		<b>3 000 000 €</b>	<b>-636 056 €</b>	<b>3 127 286 €</b>	

1

# Rapport financier sur l'exercice 2025

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
SCI SYREF 16	Résidentiel	Région parisienne
TIKEHAU NEXUS S.C.A	Résidentiel	France

3

## Autres actifs à caractère immobilier

Libellé	Montant
- Fonds de roulement :	
- Avances en comptes courant :	40 773 038 €

4

## Contrats de Crédit-bail

Non concerné.

5

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

Libellé valeur	Code valeur	Quantité	Évaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
CCA SCI SYREF 16	A0001241	40 695 260	40 773 038	EUR	77,32 %

6

## Décomposition des créances (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2025	31/12/2024
<b>CRÉANCES LOCATAIRES</b>		
Créances locataires faisant l'objet de dépréciations (douteux)		
Dépréciations des créances locataires		
<b>AUTRES CRÉANCES</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir		
État et autres collectivités		
Syndics		
Autres débiteurs	23 387 €	88 323 €
Charges constatées d'avance		
Charges récupérables à refacturer		
<b>TOTAL</b>	<b>23 387 €</b>	<b>88 323 €</b>

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	62 380	6 434 521	82 788
Rachats réalisés	669	65 990	0
<b>MONTANTS NETS</b>	<b>61 711</b>	<b>6 368 531</b>	<b>82 788</b>

Décomposition du poste au bilan	31/12/2025	31/12/2024
Capital	47 750 889 €	42 361 756 €
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	2 942 686 €	1 526 705 €
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	404 327 €	-332 317 €
Résultat de l'exercice	1 632 054 €	1 996 236 €
Sur le résultat net	1 632 054 €	1 996 236 €
Sur les plus et moins-values réalisées		
Acomptes versés au cours de l'exercice		
Sur le résultat net		
Sur les plus et moins-values réalisées		
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Sur le résultat net		
Sur les plus et moins-values réalisées		
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>52 729 955 €</b>	<b>45 552 380 €</b>

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

En Euros	31/12/2025	31/12/2024
<b>ACTIONS P</b>		
Actif Net	827 412 €	871 745 €
Nombre d'actions	8 327,29	8 830,16
Valeur liquidative	99,36 €	98,72 €
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)		
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)		
Capitalisation unitaire		

En Euros	31/12/2025	31/12/2024
<b>ACTIONS I</b>		
Actif Net	619 277 €	10 096 €
Nombre d'actions	6 043,12	100,00
Valeur liquidative	102,48 €	100,96 €
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)		
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)		
Capitalisation unitaire		

En Euros	31/12/2025	31/12/2024
<b>ACTIONS GI</b>		
Actif Net	51 283 266 €	44 670 540 €
Nombre d'actions	495 745,71	439 475,14
Valeur liquidative	103,45 €	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	16 817	8 327	2,02
Action I	17 712	6 043	2,93
Actions GI	1 597 525	495 746	3,22
<b>TOTAL</b>	<b>1 632 054</b>	<b>510 116</b>	

## Dettes

Décomposition du poste au bilan (en Euros)	31/12/2025	31/12/2024
<b>DETTE ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>		
Emprunts		
Concours bancaires courants		
<b>TOTAL</b>		
<b>AUTRES DETTES FINANCIÈRES</b>		
Dépôts de garanties reçus		
Prêts actionnaires		
<b>TOTAL</b>		
<b>AUTRES DETTES</b>		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés		
État et autres collectivités		
Commission de souscription non acquise		
Commission de souscription acquise non utilisée à la clôture de l'exercice		
Charges refacturées		
Autres créditeurs	867 069 €	1 337 673 €
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL</b>	<b>867 069 €</b>	<b>1 337 673 €</b>
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>867 069 €</b>	<b>1 337 673 €</b>

**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	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts des avances en comptes courant	1 692 541	1 918 512
Autres produits		
Autres revenus immobiliers		
<b>TOTAL</b>	<b>1 692 541</b>	<b>1 918 512</b>

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts sur emprunts immobiliers		
Charges sur emprunts immobiliers		
Autres charges		
<b>TOTAL</b>		

**Produits et charges sur opérations financières (en euros)**

Produits sur opérations financières	31/12/2025	31/12/2024
Produits sur dépôts		
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	166 411 €	622 610 €
<b>TOTAL</b>	<b>166 411 €</b>	<b>622 610 €</b>

Charges sur opérations financières	31/12/2025	31/12/2024
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières		
Autres charges financières	5 814 €	7 617 €
<b>TOTAL</b>	<b>5 814 €</b>	<b>7 617 €</b>

## 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 31/12/2025	Montant au 31/12/2024
Commission société de gestion	307 038 €	327 776 €
Commission administrative	27 758 €	13 505 €
Commission dépositaire	26 105 €	-6 942 €
Honoraires commissaire aux comptes	12 667 €	13 320 €
Frais publicité et annonce		1 610 €
<b>TOTAL</b>	<b>373 567 €</b>	<b>349 269 €</b>

### 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	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net	17 071 €	27 640 €
Régularisation du résultat net	-255 €	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	16 817 €	28 861 €
Report des résultats nets	35 382 €	1 606 €
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports	84 €	7 140 €
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	35 466 €	8 747 €
Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup>	52 283 €	37 608 €
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Incorporation au capital		
<b>TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES</b>	<b>52 283 €</b>	<b>37 608 €</b>

(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 31/12/2025

## 2) Actions I

En Euros	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net	17 712 €	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	17 712 €	419 €
Report des résultats nets	-249 847 €	-33 896 €
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports	-249 847 €	29 343 €
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	-249 847 €	-4 553 €
Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup>	-232 135 €	-4 134 €
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Incorporation au capital		
<b>TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES</b>	<b>- 232 135 €</b>	<b>-4 134 €</b>

(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 31/12/2025

## 3) Actions GI

En Euros	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net	1 431 317 €	2 102 578 €
Régularisation du résultat net	166 209 €	-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	1 597 525 €	1 966 956 €
Report des résultats nets	3 157 150 €	-300 027 €
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports	404 242 €	1 490 222 €
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	3 561 393 €	1 190 194 €
Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup>	5 158 919 €	3 157 150 €
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Incorporation au capital		
<b>TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES</b>	<b>5 158 919 €</b>	<b>3 157 150 €</b>

(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 31/12/2025

## Tableau des filiales et participations

Libellés	Valeur des titres au 31/12/2025 (en Euros)	Capital (en Euros)	Résultat (en Euros)	Capitaux propres (en Euros)	Quote-part détenue (en %)
SCI SYREF 16	127 286	370 100	-2 403 799	-1 081 175	100 %
TIKEHAU NEXUS SCA	3 000 000	3 000 000	N/D	N/D	4,4 %

# Rapport du commissaire aux comptes

# 5

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

**62**

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

**64**

## 5.1 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À la collectivité des actionnaires de la SPPICAV SOLIVING,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SPPICAV SOLIVING relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 société 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 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme indiqué dans l'annexe des comptes annuels, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le Règlement ANC n°2021-09 du 5 novembre 2021. Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

La note 4.4.1 de l'annexe relative aux règles d'évaluation des actifs immobiliers, mentionne l'intervention d'experts externes en évaluation et précise les modalités de détermination de la valeur des actifs immobiliers par la société de gestion. Nos travaux ont consisté à apprécier les approches retenues pour déterminer la valeur actuelle des actifs immobiliers et à en vérifier l'application.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPICAV.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle

Paris La Défense, le 21 avril 2026

**KPMG S.A.**

Christophe COQUELIN

Associé

## 5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Décision collective des actionnaires relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À la collectivité des actionnaires de la SPPICAV SOLIVING,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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 avisé 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 LA COLLECTIVITÉ DES ACTIONNAIRES

#### Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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 la collectivité des actionnaires, en application des dispositions de l'article L.227-10 du code de commerce.

Paris La Défense, le 21 avril 2026

**KPMG S.A.**

Christophe COQUELIN

Associé

# Projets de résolutions

# 6

**6.1** De la compétence de l'assemblée  
générale ordinaire

**66**

**6.2** De la compétence de l'assemblée  
générale extraordinaire

**68**

## 6.1 De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

### PREMIÈRE RÉOLUTION

Après avoir entendu lecture du rapport du Président ainsi que du rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve ces rapports, les comptes, le bilan et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2025 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 2025 font apparaître un bénéfice de 1 632 054 € se décomposant comme suit par catégorie d'actions :

	Total	Parts P		Parts I		Parts GI	
		en €	Unitaire	en €	Unitaire	en €	Unitaire
Résultat net	1 466 099,83	17 071,15	2,05	17 711,97	2,93	1 431 316,71	2,89
Régularisation résultat net	165 954,18	-254,59	-0,03	0,00	0,00	166 208,74	0,34
Résultat distribuable sur l'exercice	1 632 054,01	16 816,56	2,01	17 711,97	2,93	1 597 525,48	3,22
Report à nouveau	3 347 012,39	35 466,18	4,26	-249 846,93	-41,34	3 561 393,14	7,18
<b>Total des sommes à affecter</b>	<b>4 979 066,40</b>	<b>52 282,74</b>	<b>6,28</b>	<b>-232 134,96</b>	<b>-38,41</b>	<b>5 158 918,62</b>	<b>10,41</b>

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 4 979 066,40 euros, au poste de report à nouveau.

	Total	Parts P	Parts I	Parts GI
Dividende 2025*	0	0	0	0
<b>Report à nouveau résultat courant</b>	<b>4 979 066,40</b>	<b>52 282,74</b>	<b>-232 134,96</b>	<b>5 158 918,62</b>

Pour les actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France, les dividendes perçus en 2025 sont assujettis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % jusqu'au 31 décembre 2025 et 31,4 % à compter du 1er janvier 2026 (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux, relevé à 18,6 % à compter du 1er janvier 2026). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

### TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L. 225-86 et suivants du Code de commerce, et statuant sur ce rapport, constate qu'il n'y a pas de convention à approuver.

### QUATRIÈME RÉOLUTION

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

## 6.2 De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

### CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide, sous réserve de la transposition en droit français de la directive 2024/927 du 26 mars 2024, dite AIFM 2, de modifier l'article 2.3.2 « Rachat des Actions » des statuts afin d'y préciser les mécanismes de liquidité applicables aux actionnaires de la Société, et d'adopter la rédaction suivante.

#### ANCIENNE REDACTION

##### 2.3.2 - Rachat des Actions

Les Actions sont rachetées à la demande des Actionnaires, dans les conditions et selon les modalités définies dans le Prospectus, sur la base de leur Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat.

Toutefois conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le rachat par la SPPICAV de ses Actions peut être suspendu, à titre provisoire, par le Président en cas de circonstances exceptionnelles et si l'intérêt de l'ensemble des Actionnaires le commande.

De même, conformément à l'article L. 214-45 du Code monétaire et financier, lorsqu'un actionnaire détenant plus de 20 % et moins de 99 % des actions en circulation de la SPPICAV demande le rachat d'un nombre d'actions supérieur à 2 % de la totalité des actions de la SPPICAV, le Président doit en informer sans délai le Dépositaire. Le rachat des actions de la SPPICAV dépassant ces 2 % pourra alors être suspendu provisoirement par le Président, dans les conditions fixées par le Prospectus.

#### NOUVELLE REDACTION

##### 2.3.2 - Rachat des Actions

Les Actions sont rachetées à la demande des Actionnaires, dans les conditions et selon les modalités définies dans le Prospectus, sur la base de leur Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat.

##### 2.3.2.1 - Commission de rachat

Il pourra être prévu par la Société de Gestion, une commission de rachat acquise à la Société. Les modalités de calcul et de mise en œuvre de ces commissions de rachat sont prévues par le Prospectus de la Société.

##### 2.3.2.2 - Suspension des rachats

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le rachat par la SPPICAV de ses Actions peut être suspendu, à titre provisoire, par la Société de Gestion, Président en cas de circonstances exceptionnelles et si l'intérêt de l'ensemble des Actionnaires le commande, dans les conditions fixées par le Prospectus.

De même, conformément à l'article L. 214-45 du Code monétaire et financier, lorsqu'un actionnaire détenant plus de 20 % et moins de 99 % des actions en circulation de la SPPICAV demande le rachat d'un nombre d'actions supérieur à 2 % de la totalité des actions de la SPPICAV, le Président doit en informer sans délai le Dépositaire. Le rachat des actions de la SPPICAV dépassant ces 2 % pourra alors être suspendu provisoirement par le Président, Société de Gestion, dans les conditions fixées par le Prospectus.

##### 2.3.2.3 - Plafonnement des rachats

Conformément à l'article L.214-67-1 du Code monétaire et financier et à l'article 422-134-1 du Règlement général de l'AMF, la Société de Gestion peut décider de plafonner à titre provisoire le rachat des Actions de la SPPICAV, en cas de circonstances exceptionnelles et si l'intérêt des actionnaires le commande.

Les modalités de mise en œuvre du mécanisme de plafonnement des rachats sont prévues par le Prospectus de la Société.

##### 2.3.2.4 - Délai de préavis

Il pourra être prévu par la Société de Gestion un délai de préavis des demandes de rachat.

Les modalités de mise en œuvre de ce délai de préavis sont prévues par le Prospectus de la Société.

## SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale,

Donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

**Rapport périodique**

**7**

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

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

Identifiant d'entité juridique : LEI : 9695004INUJJSB86F573

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

## CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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

Oui

Non

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : \_\_\_%

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

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

- ayant un objectif environnemental et 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 :

- Environnement (atténuer le changement climatique, réduire l'impact sur la biodiversité et les écosystèmes) ;
- Social (assurer aux locataires l'accès aux mobilités durables, garantir aux locataires l'accès à des services diversifiés, garantir aux locataires l'accès à une bonne qualité du logement, répondre à un fort besoin en logement) ;
- Gouvernance (intégrer les parties prenantes dans la démarche ESG, améliorer la résilience des bâtiments face au changement climatique).

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 moyennes, toutes surfaces et tous fluides des actifs, en kWh<sub>eff</sub>/m<sup>2</sup> ;
- Émissions de GES moyennes relatives aux consommations énergétiques des actifs en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> ;
- Part des actifs ayant un plan d'action de réduction des consommations énergétiques et émissions de GES défini ;
- Part des actifs situés à proximité à moins de 500 mètres d'une ligne de transports en commun ;
- Part des actifs comportant plus de cinq services sur site ou à proximité ;
- Part des actifs répondant à un fort besoin en logement (résidences étudiantes, résidences senior, coliving, logements situés en zone tendue ou dont le besoin est démontré par une étude dans les autres pays d'Europe) ;
- Part des actifs avec au moins trois équipements de confort et bien-être ;
- Part du patrimoine bénéficiant d'à minima cinq équipements d'aménagement intérieur ou équivalent ;
- Part des actifs dont la clause ESG a été incluse dans les contrats pour plus de 50 % des locataires ou gestionnaires ;
- Part des actifs pour lesquels au moins un des risques fait l'objet d'un plan d'action partiellement ou totalement mis en œuvre.

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.

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

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.

### 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 *	2025	2024	2023	2022	Variation (2022-2025)	Source & méthodologie
<b>Consommations finales d'énergie, tous fluides tous usages (Parties Communes / Parties Privatives)</b>	146	187	180	200	-27 %	<b>Méthode de calcul :</b> 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 :</i> 100 % de données estimées Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur
<b>Unité :</b> kWhEF/m <sup>2</sup>						
<b>Émissions de GES moyennes relatives aux consommations énergétique<sup>(1)</sup></b>	10,7	10,8	9,4	11,4	-6,1 %	<b>Méthode de calcul :</b> 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 :</i> 100 % de données estimées Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur
<b>Unité :</b> kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an						
<b>Part des actifs ayant un plan d'action de réduction des consommations énergétiques et émissions de GES défini</b>	100 %	ND	ND	ND	ND	<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs (en valeur) ayant un plan d'action de réduction des consommations énergétiques et émissions de GES défini, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds.  <i>Source de données :</i> 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur
<b>Unité :</b> valeur						
<b>Part des actifs situés à moins de 500 mètres d'une ligne de transports en commun</b>	100 %	ND	ND	ND	ND	<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs (en valeur) situés à moins de 500 mètres d'une ligne de transports en commun, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds.  <i>Source de données :</i> 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur
<b>Unité :</b> valeur						
<b>Part des actifs comportant plus de cinq services sur site ou à proximité</b>	67,20 %	ND	ND	ND	ND	<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs (en valeur) comportant plus de cinq services sur site ou à proximité, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds.  <i>Source de données :</i> 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur
<b>Unité :</b> valeur						
<b>Pourcentage d'actifs du fonds constitués de résidences étudiantes, de résidences séniors, 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</b>	74 %	74 %	100 %	100 %	0 %	<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs (en valeur) répondant à un fort besoin en logement (résidences étudiants, résidences senior, coliving, logements situés en zone tendue ou dont le besoin est démontré par une étude dans les autres pays d'Europe), divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds.  <i>Source de données :</i> 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
<b>Unité :</b> valeur						
<b>Part des actifs avec au moins trois équipements de confort et bien-être</b>	67,20 %	ND	ND	ND	ND	<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs (en valeur) avec au moins trois équipements de confort et bien-être, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds.  <i>Source de données :</i> 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur
<b>Unité :</b> valeur						
<b>Part des actifs dont la clause ESG a été incluse dans les contrats pour plus de 50 % des locataires ou gestionnaires</b>	100 %	ND	ND	ND	ND	<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs (en valeur) dont la clause ESG a été incluse dans les contrats pour plus de 50 % des locataires ou gestionnaires, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds.  <i>Source de données :</i> 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur
<b>Unité :</b> valeur						
<b>Part des actifs pour lesquels au moins un des risques fait l'objet d'un plan d'action partiellement ou totalement mis en œuvre</b>	0 %	ND	ND	ND	ND	<b>Méthode de calcul :</b> Part des actifs (en valeur) pour lesquels au moins un des risques fait l'objet d'un plan d'action partiellement ou totalement mis en œuvre, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds.  <i>Source de données :</i> 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur
<b>Unité :</b> valeur						

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

(1) En 2025, les indicateurs énergie et carbone ont été calculés avec une nouvelle méthodologie : les données manquantes sont maintenant calculées avec l'Index ESG de Deepki, et le calcul des émissions de GES est renforcé par la prise en compte des émissions provenant des fluides frigorigènes utilisés dans les bâtiments, ce qui explique l'augmentation des indicateurs carbone.

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

Sur l'exercice 2025, 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.

Objectifs	2025	2024	2023	2022	Objectif	Source & méthodologie
						Méthode de calcul :
Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable	67%	76%	100%	100%	50%	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. Calculée sur 100% des actifs en valeur

En 2024, l'approche d'investissement durable du fonds a été affinée. Les résultats depuis 2024 intègrent la valeur totale du fonds dans la méthode de calcul, ce qui n'était pas le cas en 2022 et 2023.

Les investissements réalisés durant l'exercice ont permis d'atteindre ces objectifs (voir page 23).

## 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 la stratégie du fonds 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 par rapport à la stratégie du fonds, 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 2025, 100% des actifs ont fait l'objet de l'analyse en phase d'acquisition et phase d'exploitation.



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.

Pour être conforme à la taxonomie 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.

### 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 quatre 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/m<sup>2</sup> ;
- 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.

Incidence négative sur la durabilité		Unité	2025	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 %	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
		Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	71 %	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
<b>AUTRES INDICATEURS DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ</b>							
Émissions de gaz à effet de serre	Émissions de GES	Émissions de GES en valeur absolue (kgCO <sub>2</sub> eq), Scopes 1, 2 et 3	Scope 1 :	Scope 1 :	Scope 1 :	Scope 1 :	Méthode de calcul : Émissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en valeur absolue par scope.  Source de données : 100 % de données estimées Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur
			44 004	0	0	0	
			Scope 2 :	Scope 2 :	Scope 2 :	Scope 2 :	
			15 740	1 721	319	0	
Unité : kgCO <sub>2</sub> eq			Scope 3 :	Scope 3 :	Scope 3 :	Scope 3 :	
			90 613	56 267	49 896	45 771	
			Scope 1, 2 & 3 :	Scope 1, 2 & 3 :	Scope 1, 2 & 3 :	Scope 1, 2 & 3 :	
			150 357	57 988	50 215	45 771	
Consommation d'énergie <sup>(1)</sup>	Intensité énergétique	kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	149 kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	183 kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	174 kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	200 kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	Méthode de calcul : Intensité énergétique de chaque actif immobilier dans le portefeuille, pondérée par la valeur de chaque actif.  Source de données : 100 % de données estimées Calculée sur 100 % des actifs en exploitation en valeur

(1) En 2025, les indicateurs énergie et carbone ont été calculés avec une nouvelle méthodologie : les données manquantes sont maintenant calculées avec l'Index ESG de Deepki, et le calcul des émissions de GES est renforcé par la prise en compte des émissions provenant des fluides frigorigènes utilisés dans les bâtiments, ce qui explique l'augmentation des indicateurs carbone.

**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 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 réalisé 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 ?**

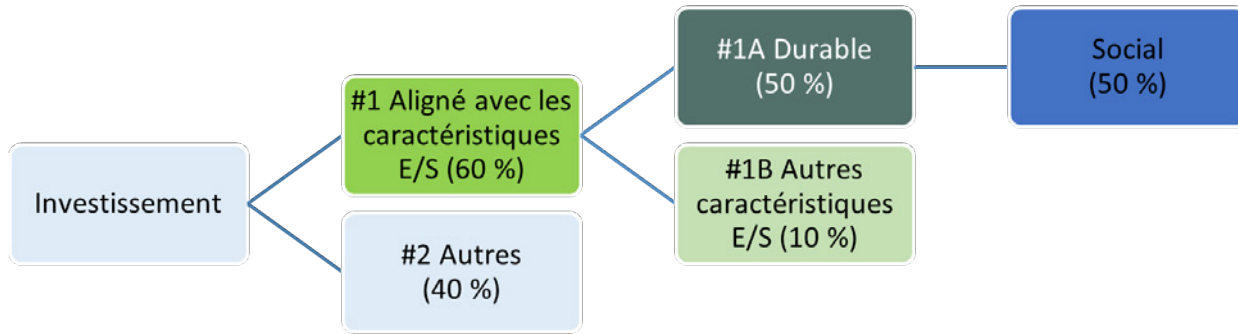
La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs (valeur HD / patrimoine)	Pays
TIKEHAU NEXUS SCA	Résidentiel	4,4 %	France



## 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 ?

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2025 ont été dans les secteurs suivants :

- 100% dans le secteur résidentiel

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

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

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

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



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

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

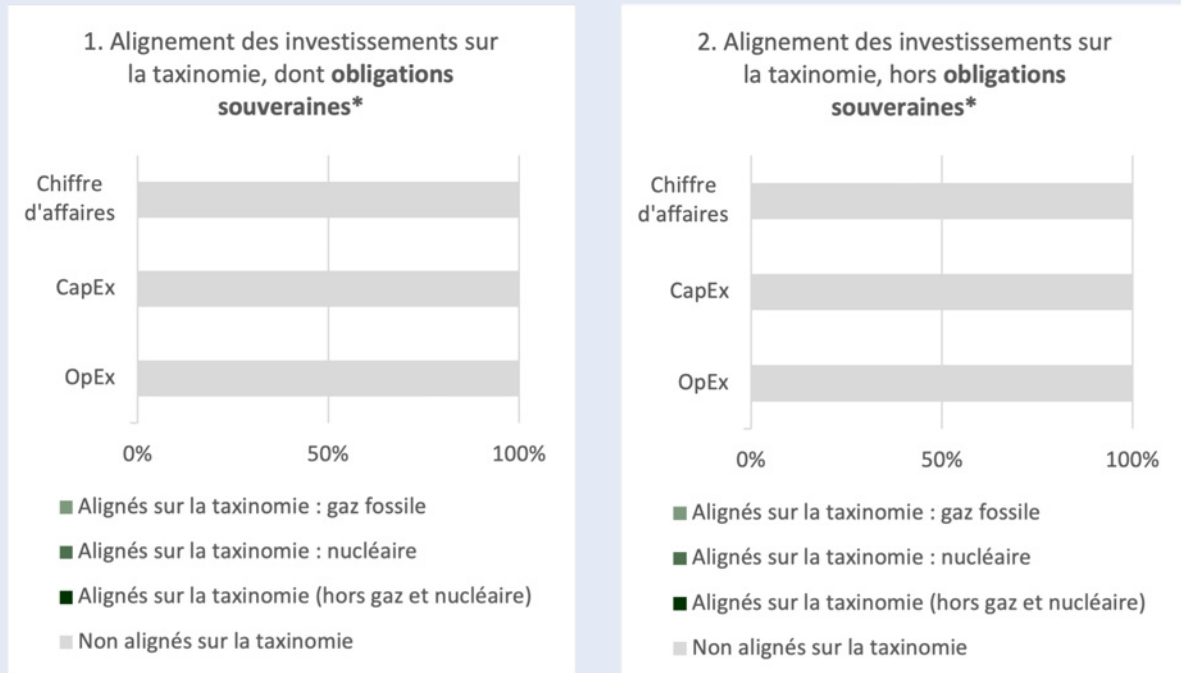
La SPPICAV Soliving n'a pas d'objectif minimal d'investissement de son portefeuille dans des activités alignées avec la taxinomie de l'UE.

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

## 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<sup>(1)</sup> ?

- 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.

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.

### 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 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-COURCOURNNES  
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)  
[sofidy.com](http://sofidy.com)

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

by **TK** TIKEHAU  
CAPITAL