



REPUBLIQUE FRANCAISE

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

### SPÉCIFICITÉS DU FONDS

#### Investisseurs concernés

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

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

### CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Nature juridique :	SPPICAV Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable Capital Variable sous forme de SAS
Typologie :	OPCI Grand Public
Thématique :	Résidentiel
Date de création :	Avril 2022
Fréquence de valorisation :	Bi-mensuelle
Dépositaire :	CACEIS BANK
Devise :	Euro
Horizon de placement :	8 ans

### TPOLOGIES D'ACTIONS

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

### PROFIL DE RISQUE

Risque faible	Risque élevé					
1	2	3	4	5	6	7

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

### PRÉSENTATION DE L'OPCI

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

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

Sofidy crée l'**OPCI SOLIVING** (SPICAV) visant à investir directement et indirectement dans des actifs incarnant les différents modes d'habitat. Du résidentiel libre, intermédiaire ou social en passant par les résidences gérées comme les résidences étudiantes, les RSS ou le coliving jusqu'aux actifs d'hébergement touristique comme les hôtels ou les résidences de tourisme ainsi que dans des actifs financiers.

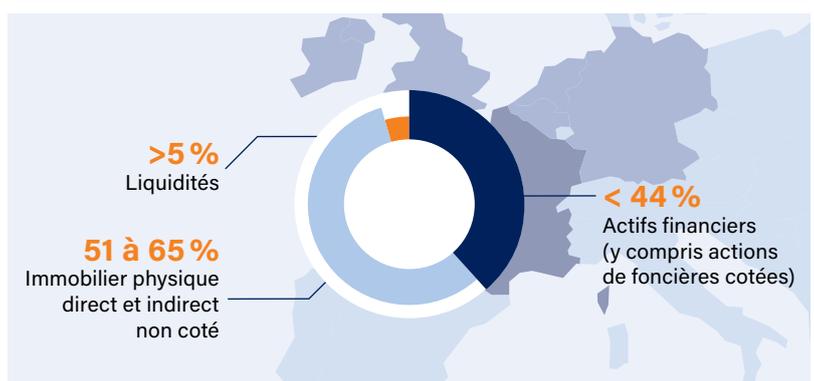
**SOLIVING** est un OPCI labellisé ISR immobilier qui intègre des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et de gestion de son patrimoine.

### Avertissements - Risques

Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du souhait du client de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier. L'OPCI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourrait être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement. Les actions de l'OPCI SOLIVING sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital serait accru. Certains fonds non cotés peuvent présenter une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché des actions de ce fonds.

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



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

### Sur la poche de patrimoine immobilier

La SPPICAV vise plus particulièrement à répondre aux objectifs suivants :



## ENVIRONNEMENT

### Objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment :

- En mettant en place des dispositifs et équipements permettant de réduire les consommations énergétiques,
- En mettant en place des dispositifs de réduction des consommations d'eau.



## SOCIAL

### Objectif de contribution au besoin d'hébergement :

- En privilégiant les zones tendues pour le logement classique,
- En favorisant l'accès au logement pour les étudiants, les seniors ou encore les bénéficiaires du dispositif VISALE.

### Objectif d'intégration des attentes des utilisateurs :

- En privilégiant les actifs proches de transports publics,
- En privilégiant les actifs proches des aménités (commerces, services publics...).

### Objectif de fournir un bon niveau de confort de logement

- En offrant un bon niveau d'aménagement intérieur des logements (salles de bains et cuisines aménagées, protections solaires...),
- En privilégiant des immeubles avec un espace extérieur,
- En favorisant la mise en place d'espaces et de services communs au sein du bâtiment.



## GOVERNANCE

### Objectif de contribuer à la prise de conscience des parties prenantes pour les encourager à agir de manière durable :

- En développant des guides de gestes écoresponsables à destination des occupants,
- En intégrant une charte ESG avec les syndicats ou gestionnaires techniques des bâtiments,
- En déployant une charte fournisseur responsable à l'adresse des prestataires de nos actifs.

### Objectif d'anticiper la résilience des actifs face au changement climatique :

- En suivant l'exposition des actifs aux risques climatiques,
- En définissant des plans d'action d'adaptation aux risques climatiques.

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

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

Cette approche est fondée sur 16 thématiques et 42 critères ESG, répartis en trois catégories (20 critères environnementaux, tels que notamment les performances environnementales et carbone, 16 critères sociaux tels que notamment la contribution à l'accès au logement, et 6 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des parties prenantes).

La totalité des actifs dans lesquels elle investit fait l'objet d'une évaluation ESG préalablement à l'acquisition sur la base d'une grille ISR unique pour tous les actifs, et chaque actif disposera d'une note ESG d'origine, d'un plan d'amélioration ESG et d'une note ESG provisionnelle.

### Sur la poche de valeurs mobilières

La SPPICAV applique une stratégie d'investissement responsable dans une optique de création de performance financière durable sur le long terme. Pour SOLIVING, favoriser des émetteurs avec de bonnes pratiques permet également de réduire les risques sur la durée d'investissement.

La prise en compte de critères ESG est étroitement liée à la stratégie des fonds actions, et sert à valider l'éligibilité des entreprises aux fonds. Le caractère ESG est ainsi pris en compte au niveau du titre détenu mais également au niveau du portefeuille dans sa globalité.

Les enjeux matériels pris en compte et qui peuvent être intégrés dans la notation en fonction de l'exposition d'une société, comprennent :

- L'éthique des affaires et la corruption ;
- L'impact social et environnemental des produits ;
- Les relations avec les communautés locales ;
- La gestion du capital humain ;
- La santé et la sécurité des collaborateurs ;
- L'impact carbone des activités ;
- L'utilisation des sols et biodiversité ;
- L'émission et gestion des déchets ;
- Les droits de l'Homme (employés et fournisseurs) ;
- La sécurité et la confidentialité des données.



Le détail des objectifs, des critères d'évaluation et de leur pondération, ainsi que la méthodologie précise appliquée aux investissements et à leur gestion figurent dans le code de transparence ISR de la SPPICAV disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet : [www.sofidy.com/documentation/solving](http://www.sofidy.com/documentation/solving)

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

**POCHE IMMOBILIÈRE**

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

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

**POCHE FINANCIÈRE**

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

**POCHE DE LIQUIDITÉ**

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

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

**MENTIONS LÉGALES**

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

**FRAIS ET COMMISSIONS**

**Commission de souscription maximum TTC**

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

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

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

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

	HT	TTC
	1,83 %	3,4 %

**Minimum de souscription initiale**

Actions P	1 000 €
Actions I	100 000 €
Actions GI	5 000 000 €

**GESTIONNAIRE**

**Société de Gestion : Sofidy SAS**

Société de Gestion de Portefeuille

Depuis 1987, Sofidy conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCVM, SC, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces, et de bureaux.

Avec 8,6 milliards d'euros d'encours sous gestion (total des actifs bruts réévalués des fonds gérés) au 31/12/2024, Sofidy gère pour le compte de plus de 64 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de plus de 5 400 actifs commerciaux et de bureaux. Sofidy est une filiale de Tikehau Capital.

**Siège social :** Évry

**Date de création :** 1987

**Encours gérés au 31/12/2024 :** 8,6 Mds €