



# Reporting Mensuel

Au 31 décembre 2024



## OPCI GRAND PUBLIC INVESTI EN IMMOBILIER EUROPÉEN - ACTIONS GI

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

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

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

La SPPICAV adopte une démarche d'Investissement socialement responsable (ISR) dans les phases d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers et financiers constituant son patrimoine.

## 1. COMMENTAIRE DE GESTION

Au cours de l'année 2024, la maîtrise de l'inflation a permis à la Banque Centrale Européenne d'inverser sa politique monétaire avec 4 baisses de taux successives à compter du mois de juin. Comme anticipé, ce retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêts est synonyme d'un atterrissage progressif des valorisations immobilières. Les travaux de valorisation conduits en fin d'année traduisent ainsi une baisse limitée de la valeur du patrimoine de -0,24 % sur le quatrième trimestre.

**Au 31 décembre 2024, la valeur liquidative de SOLIVING s'établit à 101,65 €\*, affichant une évolution de -0,20 % par rapport à la valeur liquidative du mois de novembre, de +0,80 % depuis le début de l'année, et de +1,65 % depuis le lancement commercial du fonds en mai 2022.**

Bien qu'en baisse, SOLIVING réalise une performance supérieure à la moyenne du marché des OPCI Grand Public (-2,43% à fin septembre 2024 (*Etude ASPIM*)<sup>(1)</sup>). Cette performance illustre la résilience du fonds malgré un contexte de marché défavorable.

Le portefeuille immobilier de votre OPCI est composé de six actifs :

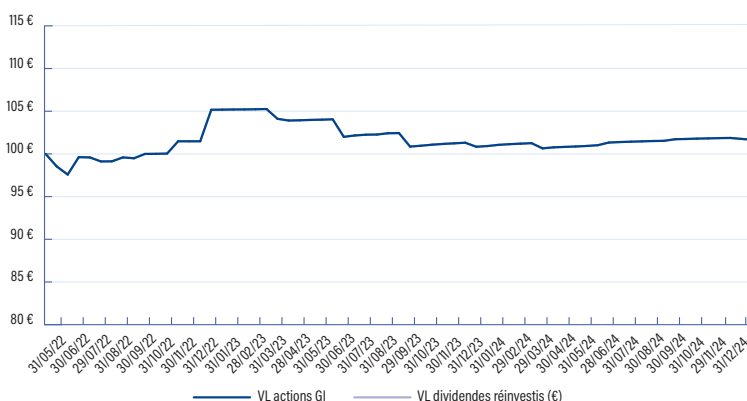
- une Résidence Tourisme et Affaires 3\* de 3 994 m<sup>2</sup> à Clamart (92) exploitée par Résidhome ;
- deux colivings seniors situés à Colombes et Courbevoie (92) exploités par l'opérateur Chez Jeannette ;
- un coliving étudiants à La Rochelle (17) de 17 chambres exploitées par Colocation City ;
- une Résidence Services Seniors à Chennevières (94) actuellement en construction, qui sera exploitée par Montana dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes à effet de la livraison de l'immeuble, prévue sur février 2025 et retardée actuellement de plusieurs semaines ;
- et enfin une Résidence de Tourisme de 77 appartements située à Vars (05) dans les Alpes du Sud qui sera exploitée dans le cadre d'un mandat de gestion. Votre OPCI a honoré sur le mois de décembre le 3<sup>ème</sup> tirage d'un montant de 2,4 M€, portant la participation de votre OPCI dans cet actif à 7,9 M€, sur un total de 15,8 M€.

<sup>(1)</sup> Rappel performance 2024 de Soliving à fin Septembre 2024 : +0,87%

\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## 2. ÉVOLUTION DES VL DES ACTIONS GI DEPUIS LA CRÉATION\*

Au 31 décembre 2024 | Base 100 au 26 avril 2022



\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



**Audrey MILLERET**  
Gérante de SOLIVING

## CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique	Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) sous forme de SAS
Date de création	19/01/2022
Durée de vie	99 ans
Durée de placement recommandée	Supérieure à 8 ans
Société de Gestion	Sofidy SAS
Gérante	Audrey Milleret
Valorisateur / Dépositaire	CACEIS BANK
Centralisateur des ordres	CACEIS BANK
Commissaire aux Comptes	KPMG AUDIT
Souscription des Actions GI	En assurance-vie, en compte-titres
Code ISIN : FR0014006052	ou en direct auprès de Sofidy
Valorisation	Bi-mensuelle
Centralisation	Avant 12h00 le jour de la date d'établissement de la VL
Commission acquise au fonds	3,5 % TTC maximum
Commission non acquise au fonds	1,9 % TTC maximum
Frais de gestion annuels	1,13 % TTC de l'actif net dont 0,64 % TTC pour la Société de Gestion
Commission de mouvement sur les actifs immobiliers	1,2 % TTC

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

Actif net du fonds	45 552 380,06 €
Actif net des Actions GI	44 670 539,52 €
Valeur liquidative Actions GI	101,65 €
Nombre d'Actions GI	439 475,1382
Volatilité 12 mois	0,91 %
Nombre de lignes immobilières du portefeuille	6
Nombre de lignes financières du portefeuille	0

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## MÉTHODE DE VALORISATION

Immobilier physique

Valeur d'expertise

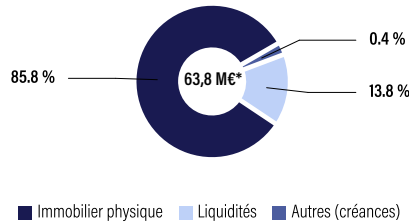
## 3. PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Localisation	Date d'acquisition	% de détention	Typologie	Prix d'acquisition droits inclus (M€)
Clamart (92)	30/05/2022	100 %	RTA	15,6
Chennevières (94) (VEFA livrée en novembre 2024)	22/07/2022	100 %	RSS	27,8
Colombes (92)	14/09/2022	100 %	Coliving	2,3
Courbevoie (92)	10/10/2022	100 %	Coliving	2,5
La Rochelle (17)	03/11/2023	100 %	Coliving	1,8
Vars (05) (VEFA livrée en septembre 2025)	30/11/2023	100 %	RTA	16,1

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

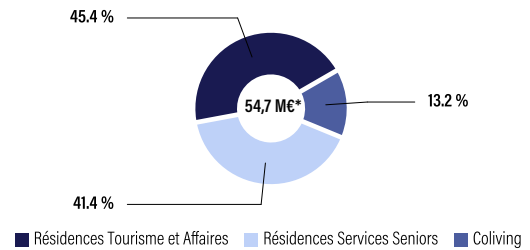
### Répartition de l'actif du fonds par principaux types de sous-jacents

(En % de l'actif brut)



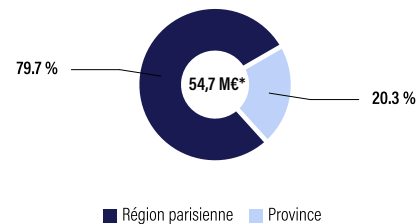
### Répartition sectorielle de la poche immobilière de l'OPCI

(En % de l'actif brut immobilier)



### Répartition géographique de la poche immobilière de l'OPCI

(En % de l'actif brut immobilier)



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



54-58 Rue Aristide Briand - 94430 Chennevières



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

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

Document non contractuel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps. Ce document est produit par Sofidy à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les informations contenues dans ce document sont considérées comme fiables, en date du 31/12/2024. Sofidy ne peut cependant garantir l'exactitude et l'exhaustivité. Avant toute souscription, prenez connaissance des statuts et caractéristiques principales disponibles sur le site de la Société de Gestion ou sur simple demande auprès de Sofidy. Sofidy SAS - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex.

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

**Sofidy**  
ÉPARGNER - INVESTIR

**SOFIDY SAS** | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 |  
338 826 332 RCS Évry | Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332  
303, square des Champs Élysées - 91080 Évry Courcouronnes  
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | **sofidy.com**