SOLIVING
OPCI THÉMATIQUE
RÉSIDENTIEL EUROPE

Prospectus

Octobre 2023

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

sofidy.com

AVERTISSEMENT

La SPPICAV détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

En cas de demande de rachat (remboursement) de vos Actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de deux (2) mois.

En cas de circonstances exceptionnelles entraînant la mise en œuvre d'un mécanisme de plafonnement des rachats, votre argent pourrait dans un premier temps ne vous être versé que partiellement et ne vous être restitué en totalité que dans un délai maximum d'un (1) an.

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 immobilier, sur la durée de votre placement.

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans.

SOLIVING
Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV)
Siège social : 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01
Date de mise à jour : 10 octobre 2023

Sommaire

11 - Caractéristiques générales *5*
2 - Synthèse de l'offre de gestion *5*
3 - Les acteurs de la SPPICAV *6*
4 - Politique de gestion de la SPPICAV *7*
4.1. Objectifs de gestion 7
4.2. Indicateur de référence 7
4.3. Stratégie d'investissement 7
4.4. Profil de risque 14
4.5. Garantie ou protection 16
4.6. Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type 16
5 - Actions de la SPPICAV *17*
5.1. Caractéristiques des Actions 17
5.2. Valeur Liquidative 17
5.3. Durée de placement recommandée 17
5.4. Modalités de souscription et de rachat 17
6 - Frais – Commissions *23*
6.1. Frais de fonctionnement et de gestion 23
6.2. Frais d'exploitation immobilière 23
6.3. Frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières 24
6.4. Frais indirects 24
7 - Organe de Gouvernance *26*
8 - Évaluation et comptabilisation *27*
8.1. Principe 27
8.2. Méthode de comptabilisation 27
8.3. Compte de régularisation des revenus et des plus-values 27
8.4. Évaluation de l'actif en vue de la détermination de la Valeur Liquidative 27

.../...

9 - Régime fiscal *29*
9.1. Cas général 29
9.2. Obligations relatives au respect des obligations fiscales internationales 29
10 - Modalités de distribution de la SPPICAV *29*
11 - Information des Actionnaires *29*
11.1. Lieu de la publication de la Valeur Liquidative 29
11.2. Informations supplémentaires 29
11.3. Gestion des potentiels conflits d'intérêts 30
11.4. US Restrictions 30
11.5. Droit applicable – Compétence 30
11.6. Réclamations 30

ANNEXE 1
Glossaire du prospectus 31

Publication d'informations précontractuelles pour les produits financiers 32

1 - CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Forme Juridique : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) sous forme SAS.

Dénomination : SOLIVING.

Siège social : 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex.

Date de création : Création le 19 janvier 2022.
Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers obtenu le 26 avril 2022.
Numéro d'agrément : SPI20220010.

Durée de vie : 99 ans à compter de sa constitution, soit jusqu'au 19 janvier 2121.

Date d'édition du présent document : 10 octobre 2023.

2 - SYNTHÈSE DE L'OFFRE DE GESTION

Catégories d'Actions	Code ISIN	Souscripteurs concernés	Montant nominal	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure
Actions P	FR0014006060	Tous souscripteurs	100 €	1 000 €	Néant
Actions I	FR0014006078	Clients professionnels au sens de la Directive 2014/65/UE mentionnés à l'article L.533-16 du Code Monétaire et Financier	100 €	100 000 €	10 000 €
Actions GI	FR0014006052	Clients professionnels au sens de la Directive 2014/65/UE mentionnés à l'article L.533-16 du Code Monétaire et Financier	100 €	5 000 000 €	1 000 000 €

Le Prospectus, les Statuts, le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI), le dernier rapport annuel, les derniers documents d'information périodique et la dernière Valeur Liquidative de la SPPICAV, ainsi que le cas échéant, l'information sur ses performances passées, sont adressés gratuitement sur simple demande écrite de l'Actionnaire dans un délai de huit (8) Jours Ouvrés auprès de :

Sofidy SAS
303, square Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Tél. : +33 (0)1 69 87 02 00 - Fax : +33 (0)1 69 87 02 01 - E-mail : sofidy@sofidy.com

Toute demande d'information supplémentaire relative à la SPPICAV peut être adressée à ce même contact.

Ces documents sont également disponibles sur le site internet de la Société de Gestion : https://www.sofidy.com/

Rapport de synthèse des experts externes en évaluation

Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux Actionnaires qui en font la demande dans les quarante-cinq (45) jours suivant la publication du rapport annuel. Il peut être envoyé gratuitement par courrier ou par e-mail avec accusé de réception.

Informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier de la SPPICAV

Les informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier de la SPPICAV seront communiquées aux Actionnaires par le biais du rapport de gestion contenu dans le rapport annuel.

3 - LES ACTEURS DE LA SPPICAV

Société de Gestion :	**Sofidy**, Société par actions simplifiée, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le numéro GP 07-000042, dont le siège social est sis 303, square des Champs Élysées – Évry Courcouronnes – 91026 Évry Cedex, immatriculée sous le numéro 338 826 332 RCS Évry (la « **Société de Gestion** »). La Société de Gestion exerce les fonctions de président de la SPPICAV. Les risques éventuels en matière de responsabilité auxquels est exposée la Société de Gestion sont couverts aux moyens de fonds propres supplémentaires et par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF relatif à son activité de gestion de Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA).
Dépositaire/conservateur/ teneur de registre :	**CACEIS Bank**, société anonyme ayant son siège social sis 1-3 place Valhubert à Paris (13e), établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (l'« ACPR »). Les missions confiées à CACEIS Bank, en tant que Dépositaire sont notamment : - la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SPPICAV ; - le contrôle et la régularité des décisions de la SPPICAV et de la Société de Gestion ; - le contrôle de l'inventaire des Actifs Immobiliers de la SPPICAV ; - le contrôle des flux de liquidité des comptes bancaires de la SPPICAV.
Délégataire de la gestion comptable / valorisateur :	**CACEIS Fund Administration,** société anonyme ayant son siège social sis 1-3 place Valhubert à Paris (13e). Le délégataire de la gestion administrative et comptable est notamment chargé des missions suivantes : - élaboration des valeurs liquidatives de la SPPICAV et leur transmission à la Société de Gestion et au Dépositaire ; - enregistrement et traitement comptable de toutes les opérations concernant la SPPICAV ; - établissement des états financiers (bilan, compte de résultat, annexe) ; - production d'éléments comptables relatifs aux documents d'information périodiques à l'usage des Actionnaires de la SPPICAV. À ce jour, il n'existe pas de conflit d'intérêts relatif à cette délégation. En toute hypothèse, la survenance d'un conflit d'intérêts sera gérée selon la politique de gestion des conflits d'intérêts mise en ligne sur le site de la Société de Gestion.
Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat :	**CACEIS Bank**, société anonyme ayant son siège social sis 1 place Valhubert à Paris (13e), par délégation de la Société de Gestion. Les missions confiées au centralisateur sont essentiellement la réception et le traitement des ordres de souscription ou de rachat des Actions de la SPPICAV.
Commissaire aux comptes :	**KPMG AUDIT**, 1 cours Valmy, 92939 Paris La Défense Cedex Signataire : Pascal Lagand Le commissaire aux comptes certifie, en justifiant de ses appréciations, que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV à la fin de cet exercice. Le commissaire aux comptes a pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la SPPICAV et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Il vérifie également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion, et dans les documents adressés aux actionnaires ou actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels. Il atteste spécialement l'exactitude et la sincérité des informations relatives aux rémunérations et aux avantages de toute nature versés à chaque mandataire social.
Experts externes en évaluation :	**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 (8e). Les experts externes en évaluation sont en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des Actifs Immobiliers.
Commercialisateurs :	La Société de Gestion sera en charge de la commercialisation des Actions. **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 – Évry Courcouronnes – 91026 Évry Cedex, immatriculée sous le numéro 338 826 332 RCS Évry. Tout autre commercialisateur avec lequel une convention de commercialisation avec la Société de Gestion viendrait à être signée. Cependant, la liste des commercialisateurs ne peut être exhaustive dans la mesure où, notamment, la SPPICAV est admise en Euroclear France. Des commercialisateurs peuvent ainsi ne pas être mandatés ou connus de la Société de Gestion.
Conseillers :	Néant
Courtier principal :	Néant

4 - POLITIQUE DE GESTION DE LA SPPICAV

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. Stratégie d'investissement

4.3.1. STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT GLOBALE DE LA SPPICAV

Le fonds dispose du label ISR.

La stratégie d'investissement globale de la SPPICAV consiste à constituer un portefeuille diversifié d'actifs au travers de trois poches :

1. une poche immobilière investie en Actifs Immobiliers, détenus directement ou indirectement ;
2. une poche financière investie principalement en actions de foncières 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** ») ;
3. une poche de liquidités réglementaires sous forme de cash ou investie dans des comptes à terme ou produits du marché monétaire (les « **Liquidités** »).

L'allocation de l'actif de la SPPICAV respecte les ratios suivants :

A) Immobilier direct et indirect non coté [1] :	Minimum de 51 % de l'actif de la SPPICAV, avec une cible à 65 % de l'actif de la SPPICAV
B) Immobilier direct et indirect non coté + actions de foncières cotées [1]	Minimum de 60 % de l'actif de la SPPICAV
C) Actifs Financiers	Maximum 44 % de l'actif de la SPPICAV
D) Liquidité [2]	Minimum 5 % de l'actif de la SPPICAV

(1) Au sens des articles L. 214-37 1° et R. 214-89 I et II du Code Monétaire et Financier.
(2) Au sens des articles L. 214-37 2° et R. 214-100 du Code Monétaire et Financier.

Conformément à la réglementation, les ratios A) B) et C) exposés ci-dessus sont respectés le 30 juin et le 31 décembre de chaque exercice, à l'issue d'une période de 3 ans à compter de l'immatriculation de la SPPICAV.

Le ratio D) quant à lui doit être respecté à tout moment à compter de l'immatriculation de la SPPICAV.

Étant précisé qu'en cas de crise de liquidité ou de retournement du marché immobilier, la poche immobilière pourrait mécaniquement atteindre 95 % de l'actif de la SPPICAV.

4.3.2. 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 poche immobilière non cotée est investie de manière directe ou indirecte (via des parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière non cotées) telle que décrit ci-après :

1. à hauteur au minimum de 51 % de l'actif de la SPPICAV, avec une cible à 65 % de l'actif de la SPPICAV :

- **a.** dans tous types d'immeubles de type résidentiel, notamment, sans que cette liste soit exhaustive :
  - **i.** dans tous logements à loyer libre, logements intermédiaires et sociaux ;
  - **ii.** et/ou dans tous types de résidences gérées pour séjours courts et /ou longs (hôtels, résidences étudiantes, résidences seniors, résidences de tourisme et d'affaires, coliving, EHPAD, cliniques, campings, stockage pour particuliers/self storage...) ;
- **b.** et/ou dans tous types d'immeubles transformables en immobilier résidentiel relevant du 1.a. ci-avant ;
- **c.** les actifs relevant du 1.a. et du 1.b. ci-dessus sont localisés :
  - **i.** en France ;
  - **ii.** et/ou, dans et autour des grandes métropoles de la Zone Euro (hors France), ainsi que dans des villes secondaires et des villes littorales, balnéaires ou bénéficiant d'une forte fréquentation touristique de la même zone, lorsqu'elles seront jugées pertinentes selon l'analyse de la Société de Gestion.

2. jusqu'à 20 % maximum de l'actif de la SPPICAV, dans des immeubles de commerces et de bureaux, notamment dans le cas d'achats en bloc d'immeubles mixtes à dominante résidentielle ou de tous types d'immeubles transformables en immobilier résidentiel, comportant de tels lots (par exemple dans les premiers étages/niveaux).

3. jusqu'à 10 % maximum de la valeur de l'actif de la SPPICAV dans des parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière non contrôlées.

4. jusqu'à 10 % maximum de la valeur de l'actif de la SPPICAV dans des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier et/ou de leurs équivalents étrangers.

Les Actifs Immobiliers sont sélectionnés suivant leur capacité, selon l'analyse de la Société de Gestion, à générer une performance positive sur le long terme provenant de flux locatifs réguliers, et/ou d'un potentiel de valorisation pouvant notamment résulter :

- de la mise en œuvre de travaux ;
- et/ou de la création de surfaces supplémentaires ;
- et/ou de l'amélioration de la situation locative ;
- et/ou de l'augmentation ponctuelle de l'attrait des investisseurs pour une sous-classe d'actifs spécifique ;
- et/ou de la valorisation de la localisation ;
- et/ou d'une décote à l'acquisition.

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 d'investissement socialement responsable (ISR)

La stratégie d'investissement vise à intégrer une démarche d'immobilier durable en déployant des critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) d'une part dans la stratégie d'investissement et d'autre part dans la stratégie de gestion des actifs selon la méthode dite « Best-In-Progress ».

SOLIVING travaille à développer l'habitat connecté aux transports en commun et proche des commerces et des services en se positionnant dans des zones à forte demande locative et en accompagnant 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, en prenant en compte les enjeux environnementaux par la performance énergétique et l'implication des parties prenantes.

Une partie du parc résidentiel libre sera proposée en priorité à des occupants ayant un accès au logement plus compliqué comme les étudiants, les seniors ou les locataires éligibles à la garantie Visale. Parallèlement à chaque rénovation d'immeuble une étude sera effectuée en vue d'améliorer ses performances énergétiques et son niveau de DPE.

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.

Aussi, la stratégie de prise en compte des critères ESG et Climat s'intègre tout au long du cycle de vie de la SPPICAV :

- Au stade pré-investissement :
  - Application de la politique d'exclusion définie au niveau de la société de gestion ;
  - Analyse des risques et opportunités ESG/Climat à travers des grilles propriétaires et/ou avec le support de prestataires externes ;
  - Intégration d'une clause ESG dans la documentation légale des investissements.
- Lors du suivi des investissements :
  - Suivi des critères ESG/Climat du portefeuille d'actif immobilier, au travers d'outils propriétaires et/ou dès que possible, engagement avec les parties prenantes afin d'encourager une amélioration de la performance ESG.

L'intégration de cette démarche extra-financière se structure autour d'objectifs saillants pour chacun des piliers suivants :

Pilier 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.

Pilier 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 séniors 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.

Pilier Gouvernance

- Objectif principal d'intégrer une vision vertueuse sur le long terme vis-à-vis de nos actifs et de nos parties prenantes :
  - Contribuer à la prise de conscience des parties prenantes pour les encourager à agir de manière durable :
    - En développant des guides de gestes écoresponsables à destination des occupants ;
    - En intégrant une charte ESG avec les syndics ou gestionnaires techniques des bâtiments ;
    - En déployant une charte fournisseur responsable à l'adresse des prestataires de nos actifs.
  - Anticiper la résilience des actifs face au changement climatique :
    - En suivant l'exposition des actifs aux risques climatiques ;
    - En définissant des plans d'action d'adaptation aux risques climatiques.

La pondération retenue entre les différents piliers montre la volonté de mettre tout particulièrement l'accent sur le social pour ce fonds :

Pilier	Pondération retenue
Environnement	30 %
Social	50 %
Gouvernance	20 %

Pour conduire cette démarche, une note de performance ESG sur 100 est affectée à chacun des actifs immobiliers de SOLIVING. Les actifs situés sous la note seuil définie par SOLIVING devront faire l'objet d'un plan d'action d'amélioration, pour leur permettre d'augmenter leur note ESG initiale dans le délai des trois ans prévus par le Référentiel du Label ISR[1] appliqué à l'immobilier.

La collecte des données s'effectue via un audit technique, complété par un inventaire détaillé et quantifié. Pour les critères non identifiés, la collecte des informations est réalisée par des bureaux d'études techniques spécialisés. Ces données sont mises à jour autant que de besoin par les équipes de la société de gestion. Cette mise à jour pourra s'effectuer à l'occasion de travaux effectués sur les actifs mais également lors d'audit de certification en exploitation ou toute autre initiative.

Les actifs situés en dessous de la note seuil lors de leur acquisition ou lors de l'obtention du label feront l'objet d'un plan d'action d'amélioration permettant de dépasser la note seuil du fonds dans un délai de 3 ans (ou bien de progresser de plus de 20 points sur un total de 100). La note seuil du fonds sera revue lorsque 80 % du patrimoine en valeur dépassera la note seuil, et a minima tous les trois ans.

En mettant ainsi à jour la note seuil, la SPPICAV montre un engagement de progression continue à long terme tout en garantissant des résultats tangibles dès les trois premières années.

Conformément au référentiel du label ISR, pour ce qui est de la poche immobilière de la SPPICAV, le champ d'étude peut ne concerner que 90 % des actifs immobiliers : cette exception concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage et les actifs récemment acquis, bien que d'autres catégories d'actifs puissent rentrer dans ces 10 %.

Limites méthodologiques

Les principales limites méthodologiques liées à la stratégie d'investissement sont :

- La grille d'analyse ESG interne a été développée avec l'aide d'un prestataire externe (ETHIKET) ;
- L'évaluation des actifs selon les critères ESG est réalisée à partir des informations fournies :
  - En interne : par les Property Managers travaillant sur les actifs considérés et par des visites de terrain ;
  - En externe : via des prestataires externes, notamment les bureaux d'études techniques spécialisés en charge des audits techniques des actifs, la plateforme Deepki et la plateforme Bat-Adapt de l'OID.

1. Arrêté du 23 juillet 2020, publié au Journal officiel.

Le détail des objectifs, des critères d'évaluation et de leur pondération, ainsi que la méthodologie précise appliquée aux investissements et à la gestion des actifs 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.

Actifs éligibles	Limites d'investissement
Actifs immobiliers détenus en direct	
▪ Immeubles mentionnés au 1° du I de l'article L.214-36 du code monétaire et financier : 1° immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par l'organisme ; 2° immeubles que l'OPCI fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ; 3° terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme. Les immeubles mentionnés au 2° peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter. L'organisme de placement collectif immobilier peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2°. **▪ Des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus par l'OPCI et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, à titre accessoire.** **▪ Les droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L.214-36 du code monétaire et financier étant détenus sous les formes suivantes :** 1° la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ; 2° l'emphytéose ; 3° les servitudes ; 4° les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ; 5° tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'État, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ; 6° les autres droits de superficie ; 7° tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux 1° à 6°. Les droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des biens mentionnés au 1° du I de l'article L.214-36 du code monétaire et financier.	Jusqu'à 100 % des actifs de la poche immobilière
Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la SPPICAV	
Les participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-36 du code monétaire et financier respectant les conditions suivantes : 1° ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ; 2° les immeubles, les droits réels et les droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux articles ci-dessus pour les actifs immobiliers détenus en direct ; 3° les relations entre l'organisme de placement collectif immobilier et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants : « a) l'organisme de placement collectif immobilier détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ; « b) l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de gestion de portefeuille désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. L'organisme de placement collectif immobilier est présumé avoir effectué cette désignation lorsqu'il a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ; « c) l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de gestion de portefeuille dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ; « d) l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de gestion de portefeuille exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux a) à c) conjointement avec d'autres organismes mentionnés au 5° du I de l'article L.214-36 du code monétaire et financier qui sont gérés soit par la Société de gestion de portefeuille de l'organisme de placement collectif immobilier, soit, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ; « e) ces sociétés s'engagent, par un accord écrit avec l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de gestion de portefeuille, à transmettre à la Société de gestion de portefeuille de l'organisme les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en actifs immobiliers de l'organisme, de la limite d'endettement mentionnée à l'article L.214-39 du code monétaire et financier et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par l'organisme, définie à l'article L.214-69 du code monétaire et financier.	Jusqu'à 100 % des actifs de la poche immobilière
Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la SPPICAV	
L'actif d'une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable peut également comprendre des participations directes ou indirectes dans des sociétés à prépondérance immobilière qui ne répondent pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83 du code monétaire et financier rappelées à la ligne ci-dessus.	Jusqu'à 20 % des actifs de la poche immobilière
Participations immobilières dans des OPCI, des OPPCI et dans des organismes étrangers ayant un objet équivalent	
Parts, actions ou droits d'organismes de placement collectif immobilier, d'organismes professionnels de placement collectif immobilier et d'organismes étrangers ayant un objet équivalent mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier.	Jusqu'à 10 % des actifs de la SPPICAV

4.3.3. STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHE FINANCIÈRE

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.

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 d'investissement socialement responsable (ISR)

Sofidy applique une stratégie d'investissement responsable dans une optique de création de performance financière durable sur le long terme. Pour Sofidy, favoriser des émetteurs avec de bonnes pratiques permet également de réduire les risques sur la durée d'investissement, selon la méthode dite « Best-In Class ».

Le filtre ESG « Best-In Class » permet d'exclure les entreprises les moins bien notées en matière de critères ESG. Pour l'application de cette approche, Sofidy utilise la recherche d'une agence de notation extra-financière reconnue. Les entreprises sont catégorisées par sous-secteur et au sein de chacun des sous-secteurs, les 20 % des valeurs les moins vertueuses (c'est-à-dire les moins bien notées) sont exclues.

Cette approche, permet à la fois d'éliminer tout biais sectoriel lié à la stratégie du fonds et d'assurer une approche d'amélioration de la note ESG par rapport à son univers d'investissement.

Parmi les critères pris en compte par l'agence de notation extra-financière dans la notation ESG de l'univers, peuvent être cités par exemple :

- Environnement : impact carbone des activités, utilisation des sols et biodiversité, émission et gestion des déchets.
- Social : santé et sécurité des collaborateurs, relations avec les communautés locales.
- Gouvernance : l'éthique des affaires et les risques de corruption.

Afin de s'assurer du bon respect des objectifs de la politique d'investissement responsable, Sofidy s'assure qu'au moins 90 % de l'univers d'investissement et de la poche financière, en termes de nombre de lignes, fait l'objet d'une notation ESG.

Dans la limite de maximum 10 % de l'actif total, l'OPCI pourra sélectionner des valeurs non couvertes par l'analyse de notre prestataire.

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. À l'issue du processus de sélection des titres, la poche financière doit présenter une note de risque ESG moyenne significativement meilleure à celle de l'ensemble des titres notés par le prestataire externe Sustainalytics dans leurs univers thématiques d'investissement.

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 par Sustainalytics, 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.

Sustainalytics fonde également sa notation sur une analyse de la gouvernance de l'entreprise en prenant comme indicateurs notamment la structure du conseil d'administration, les politiques de rémunération, la qualité et l'intégrité du conseil, la composition de l'actionnariat et l'exhaustivité des rapports financiers.

Sofidy a mis en place des grilles d'analyse de risque ESG propriétaires, spécialement adaptées aux thématiques des fonds. Chaque investissement doit être au préalable validé par une notation interne issue de la grille ESG afin de s'assurer qu'il respecte bien les objectifs de la politique d'investissement responsable, et notamment une notation qui surperforme une note-seuil établie par Sofidy.

Dans le cas où un titre ne respecterait plus les critères d'investissement précédemment fixés en raison d'un changement de stratégie ou d'une controverse, la position sur l'émetteur sera cédée dans le meilleur intérêt des porteurs de parts.

Limites méthodologiques

Les principales limites méthodologiques liées à la stratégie d'investissement sont :

- Le recours à une agence de notation extra-financière externe (Sustainalytics) : les équipes de gestion prennent en compte la note de risque ESG établie par une agence de notation extra-financière reconnue. Le recours à cette agence peut conduire à un manque de transparence et d'exhaustivité sur les indicateurs retenus pour l'évaluation ESG des émetteurs, des délais dans la mise à jour des informations que l'équipe de gestion ne contrôle pas, et des difficultés pour contrôler la pertinence et la qualité des notations ;
- L'investissement dans des valeurs non couvertes par l'analyse de l'agence de notation extra-financière externe : cette possibilité ne concerne qu'au maximum 10 % de la poche financière du fonds, en termes d'actif net et de nombre de lignes ;
- La grille d'analyse ESG interne a été développée avec l'aide d'un prestataire externe (INDEFI), qui a notamment fourni une partie des sources utilisées pour évaluer les risques sectoriels. Les mêmes limites méthodologiques liées au recours à ce prestataire externe, telles que définies ci-dessus, s'appliquent également à la grille d'analyse ESG interne.

Enfin, la Société de Gestion s'engage à identifier les potentiels impacts négatifs de ses investissements en conformité avec le règlement européen 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, à l'exception des indicateurs relatifs à la biodiversité pour lesquels elle n'est pas en mesure de collecter et d'exploiter les données. Le principal impact négatif qui a été retenu est celui de la contribution des investissements au changement climatique. Dans ce cadre, un bilan carbone est réalisé annuellement au niveau du Fonds pour la poche financière. Les autres impacts négatifs retenus par le Fonds et les résultats des analyses seront communiqués annuellement dans les rapports ESG.

Les détails sur les critères ESG retenus ainsi que la méthodologie précise appliquée aux investissements et à la gestion des actifs 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.

4.3.4. 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 :

1) de dépôts (par exemple des certificats de dépôt) satisfaisant aux quatre conditions suivantes :

a) 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 ;

b) leur terme est inférieur ou égal à douze mois ;

c) ils peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de la SPPICAV ;

d) 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 ;

2) d'instruments financiers à caractère liquide (par exemple des parts d'OPCVM « monétaires court terme » et « monétaires ») que sont :

a) les bons du Trésor ;

b) 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 ;

c) 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.

3) 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 a) à c) du 2) ci-dessus, sur des dépôts effectués auprès d'établissements de crédit français ou étrangers, ou sur des liquidités,

4) des liquidités (par exemple la trésorerie disponible sur le compte bancaire de la SPPICAV) que sont :

a) les dépôts à vue effectués auprès du Dépositaire de la SPPICAV, qui :

- peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de la SPPICAV ;
- 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 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 ;

b) 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 de la SPPICAV, sauf si cet établissement est le Dépositaire de la SPPICAV.

Les Liquidités 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, collatérale ou charge de toute nature équivalente sur les Liquidités telles que définies au présent paragraphe.

4.3.5. RECOURS AUX PRODUITS DÉRIVÉS

La Société de Gestion n'aura pas recours aux produits dérivés.

4.3.6. 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 bancaires ayant pour objet de financer l'acquisition d'Actifs Immobiliers, la rénovation, la réhabilitation ainsi que la réalisation de travaux éventuels sur les 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 ou 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.

4.3.7. 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. Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV et les sociétés détenues, directement ou indirectement, par la SPPICAV, la SPPICAV pourra octroyer toutes sûretés et garanties telles qu'hypothèques, cessions de créances (notamment de loyers) à titre de garantie (cessions « Dailly » relevant des articles L.214-41 et suivants du Code monétaire et financier), nantissements de comptes et de créances et cautionnements, sous réserve de l'autorisation préalable du Président de la SPPICAV.

Informations précontractuelles relatives à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier paragraphe, du règlement (UE) 2020/852.

La SPPICAV promeut des caractéristiques sociales telles que décrites à l'article 8 du Règlement SFDR. La SPPICAV ne présente pas d'objectif d'investissement durable au sens de SFDR. Mais a cependant pour objet d'investir, dans une certaine mesure, dans des activités économiques pouvant être considérées comme durables sur le plan social au sens du règlement (UE) 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (le « Règlement Taxonomie »). Ainsi, la SPPICAV est tenue de divulguer des informations sur les investissements durables réalisés sur le plan social.

Conformément à l'état actuel des Règlements SFDR et/ou Taxonomie, la Société de Gestion s'assure, cumulativement, que ces investissements éligibles (i) contribuent aux objectifs susmentionnés, et (ii) ne nuisent à aucun des autres objectifs mis en place par la Règlementation Taxonomie. À cette fin, la Société de gestion doit s'assurer que les sociétés bénéficiaires des investissements (i) sont éligibles au titre de la Règlementation taxonomie et contribuent à la transition vers une économie à zéro émission nette de carbone conformément à l'approche décrite ci-dessus, et (ii) respectent le cadre de prise en compte des principaux impacts négatifs mis en place par la Société de Gestion, tel que spécifié dans la description des risques en matière de durabilité. Pour qu'une activité soit conforme au règlement Taxonomie, les investissements éligibles doivent également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international (également désignées comme les garanties sociales minimales).

En fonction des données que les entreprises fourniront à terme pour permettre d'évaluer l'alignement des investissements de la SPPICAV I avec le Règlement Taxonomie, la Société de Gestion estime que la SPPICAV investira jusqu'à 0 % de son portefeuille dans des investissements qualifiés de durables, conformément à l'article 3 du Règlement Taxonomie. Ce pourcentage est une estimation fondée, selon le cas, sur les données reçues de fournisseurs tiers ou divulguées par les sociétés du portefeuille.

Au fur et à mesure que ces données deviennent plus disponibles, la Société de Gestion s'attend à ce que la précision du calcul du pourcentage d'alignement mentionné ci-dessus augmente dans les années à venir. La Société de Gestion fournira ses meilleurs efforts pour afficher un objectif réaliste et pour calculer avec précision le niveau d'alignement le plus exact de son portefeuille avec la taxonomie européenne.

Enfin, la SPPICAV est tenue, conformément à l'article 6 du Règlement Taxonomie, de déclarer que le principe «ne pas nuire de manière significative» ne s'applique qu'aux investissements durables, c'est-à-dire aux investissements sous-jacents qui prennent en compte les critères de la taxonomie européenne pour les activités économiques durables sur le plan environnemental. Les autres investissements réalisés par le Fonds ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne relatifs aux activités économiques durables sur le plan environnemental.

Des informations sur les caractéristiques environnementales ou sociales de la SPPICAV sont disponibles en annexe de cette note d'information.

4.4. Profil de risque

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.

4.4.1. RISQUES GÉNÉRAUX

4.4.1.1. 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.

4.4.1.2. Risques de liquidité relatifs aux Actions de la SPPICAV :

Les modalités de rachat des Actions de la SPPICAV et notamment de l'existence de la possibilité de plafonnement des rachats selon les modalités définies à l'article 5.4.2.3. du Prospectus, peuvent limiter la liquidité des Actions de la SPPICAV en cas de circonstances exceptionnelles.

4.4.1.3. Risques liés au recours 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 4.3.6. 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.

4.4.2. RISQUES LIÉS À LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

4.4.2.1. 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 :

1. 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.
2. 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.
3. 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.

4.4.2.2. 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 résidentiel français et étranger : ces marchés peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- risque lié à l'évolution du marché locatif des immeubles résidentiels : 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) ;
- 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.

4.4.2.3. 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 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.

4.4.2.4. 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.

4.4.3. CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT

En souscrivant des Actions de la SPPICAV, l'Actionnaire s'engage notamment à apporter les sommes convenues à la SPPICAV selon les instructions de la Société de Gestion en conformité avec le Prospectus et les Statuts de la SPPICAV, et certifie comprendre tous les risques décrits dans le présent Prospectus.

Tout litige découlant de la souscription de l'Actionnaire dans la SPPICAV est en principe du ressort des juridictions commerciales françaises, appliquant la procédure et les principes de droit français. L'attention des Actionnaires est attirée sur le fait que le système judiciaire de la République Française reconnaît la possibilité d'exequatur de décisions judiciaires étrangères dans certains cas, c'est-à-dire permettant leur reconnaissance et leur exécution en France comme si elles y avaient été jugées par une juridiction française.

Il n'appartient pas à la Société de Gestion de garantir les situations dans lesquelles cette procédure d'exequatur est recevable, et recommande aux Actionnaires qui voudraient avoir recours à cette procédure de s'adresser à leur conseiller juridique.

4.5. Garantie ou protection

Il est rappelé que ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ou de protection.

4.6. Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type

- Investisseurs en Actions « P » : tous souscripteurs (dont souscripteurs souscrivant directement par compte titre et/ou dans le cadre de contrats d'assurances distribués en unités de compte ou de capitalisation) ;
- Investisseurs en Actions « I » : clients professionnels au sens de la Directive 2014/65/UE mentionnés à l'article L.533-16 du Code Monétaire et Financier ;
- Investisseurs en Actions « GI » : clients professionnels au sens de la Directive 2014/65/UE mentionnés à l'article L.533-16 du Code Monétaire et Financier.

Par exception, les premiers Actionnaires de la SPPICAV, signataires des Statuts au moment de son immatriculation et qui ont la qualité de clients professionnels au sens de la Directive 2014/65/UE (les « Fondateurs ») peuvent souscrire des Actions de chacune des catégories listées ci-dessus pendant les 12 premiers mois de la vie de la SPPICAV. Ils bénéficieront d'un minimum de souscription initial fixé à 10 000 € pour les Actions de catégorie « I » et « GI ». Ce traitement préférentiel est la contrepartie de souscriptions d'un montant significatif lors de la création de la SPPICAV permettant d'amorcer la constitution du portefeuille.

La Société de Gestion, toute société du groupe Tikehau Capital ou toute société liée peut faire partie des Fondateurs.

La durée de placement recommandée pour les Actions « P », les Actions « I » et les Actions « GI » est de huit (8) ans.

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

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans cette SPPICAV dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine personnel, de ses besoins actuels et de la durée minimum recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou au contraire de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques de cette SPPICAV.

L'acquisition d'actions n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à la Société de Gestion des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Les informations relatives à la SPPICAV publiées par la Société de Gestion ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat d'Actions par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

Aucune des catégories d'Actions de la SPPICAV ne peut être offerte ou vendue directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « U.S. Person » telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » de la Securities and Exchange Commission « SEC ». Ces restrictions sont décrites à l'article 11.4 ci-après.

5 - ACTIONS DE LA SPPICAV

La Société de Gestion a mis en place un dispositif afin de s'assurer du respect du principe de traitement équitable des Actionnaires.

Sous réserve des spécificités attachées aux Actions « P », aux « Actions « I » et aux Actions « GI » spécifiées à l'Article 5.1, les Actionnaires disposent de droits identiques proportionnels au nombre d'Actions qu'ils possèdent.

5.1. Caractéristiques des Actions

La tenue du passif est assurée par le Dépositaire.

Les droits des Actionnaires sont exprimés en Actions. Chaque Actionnaire dispose de droits financiers sur l'actif et sur les produits de la SPPICAV proportionnels à sa part dans le capital social.

Les Actions sont à droit de vote simple et donnent le droit de voter aux assemblées des Actionnaires. Les Statuts précisent les modalités d'exercice du droit de vote.

Les Actions de la catégorie « P » sont admises en Euroclear France et peuvent être souscrites au porteur et / ou au nominatif, les Actions « I » et « GI » ne sont pas admises en Euroclear et ne peuvent qu'être souscrites au nominatif.

Catégories d'Actions	Code ISIN	Devise	Montant nominal	Minimum de souscription initial	Minimum de souscription ultérieure	Nature juridique de l'Action
Actions P	FR0014006060	EUR	100 €	1 000 €	Néant	Au porteur/ Nominative
Actions I	FR0014006078	EUR	100 €	100 000 €	10 000 €	Nominative
Actions GI	FR0014006052	EUR	100 €	5 000 000 €	1 000 000 €	Nominative

Les Actions peuvent faire l'objet d'une décimalisation au cent-millième (100 000e).

La Société de Gestion garantit un traitement équitable à l'ensemble des porteurs d'une même catégorie d'Actions de la SPPICAV. Les modalités de souscription et de rachat et l'accès aux informations sur la SPPICAV sont similaires pour l'ensemble des porteurs d'une même catégorie d'Actions de la SPPICAV.

5.2. Valeur Liquidative

La valeur liquidative des Actions de chaque catégorie (la « **Valeur Liquidative** ») est obtenue en divisant la quote-part de l'actif net correspondant à la catégorie des Actions concernées par le nombre d'Actions de cette catégorie. Les souscriptions et les rachats d'Actions doivent pouvoir être effectués sur la base de cette valeur.

La Valeur Liquidative est bimensuelle.

Elle est établie le 15 de chaque mois, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés légaux en France, auquel cas la Valeur Liquidative est établie le Jour Ouvré strictement précédent et le dernier Jour Ouvré de chaque mois (la « **Date d'Établissement de la Valeur Liquidative** »).

Par exception, la Valeur Liquidative à la fin du mois de décembre sera établie le dernier jour calendaire dudit mois, soit le 31 décembre de chaque année, que ce jour soit un Jour Ouvré ou un samedi ou un dimanche ou un jour férié légal en France.

Son calcul et sa publication interviendront le 7e Jour Ouvré qui suit la date de son établissement, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés légaux en France, auquel cas la Valeur Liquidative est publiée le Jour Ouvré strictement précédent.

Elle est transmise à l'AMF le jour même de sa détermination.

La Valeur Liquidative de la SPPICAV est rendue publique à cette date sur le site internet de la Société de Gestion **www.sofidy.com** ou sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

5.3. Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée pour les Actions « P », les Actions « I » et les Actions « GI » est de huit (8) ans.

5.4. Modalités de souscription et de rachat

5.4.1. RÈGLES APPLICABLES AUX SOUSCRIPTIONS DES ACTIONS

5.4.1.1. Modalités de transmission des demandes de souscription

Les demandes de souscription sont centralisées chez le Dépositaire au même moment quelle que soit la catégorie d'Actions. Elles sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu). Les Actions souscrites au nominatif font en outre l'objet d'une précentralisation auprès de la Société de Gestion.

5.4.1.1.1. Pour les Actions souscrites au porteur

Les demandes de souscription sont centralisées chez le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (souscription à cours inconnu).

Les demandes de souscription sont reçues au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) le jour de la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative (la « Date de Centralisation des Souscriptions »).

À titre d'exemple, un Actionnaire souhaitant souscrire des Actions « P » au porteur sur la base de la Valeur Liquidative du 30 novembre 2021, devra faire parvenir sa demande de souscription au Dépositaire au plus tard le 30 novembre 2021 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 novembre 2021 sera calculée et publiée le 9 décembre 2021 au plus tard.

Si l'ordre de souscription est reçu après ces dates, la souscription sera exécutée sur la Valeur Liquidative suivante.

5.4.1.1.2. Pour les Actions souscrites au nominatif

Les demandes de souscription sont précentralisées par la Société de Gestion, puis centralisées chez le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (souscription à cours inconnu).

Les demandes de souscription sont reçues par la Société de Gestion au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) un (1) Jour Ouvré avant la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative (la « Date de Précentralisation des Souscriptions ») et transmises au Dépositaire au plus tard avant 12 heures le jour de la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative (la « Date de Centralisation des Souscriptions »).

À titre d'exemple, un Actionnaire souhaitant souscrire des Actions « P » au nominatif sur la base de la Valeur Liquidative du 30 novembre 2021 devra faire parvenir son ordre de souscription à la Société de Gestion au plus tard le 29 novembre 2021 à 12 heures. Cet ordre sera ensuite transmis par la Société de Gestion au Dépositaire au plus tard le 30 novembre 2021 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 novembre 2021 sera calculée et publiée le 9 décembre 2021 au plus tard.

Si l'ordre de souscription est reçu après ces dates, la souscription sera exécutée sur la Valeur Liquidative suivante.

5.4.1.1.3. Montant payable

Le montant payable par Action lors de la souscription (« Prix de Souscription ») est égal à la Valeur Liquidative majorée des commissions applicables, mentionnées au paragraphe 5.4.1.6 (Commissions de souscription).

5.4.1.1.4. Délai de transmission des ordres par les commercialisateurs

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que les ordres transmis à des commercialisateurs autres que les établissements mentionnés ci-dessus doivent tenir compte du fait que l'heure limite de centralisation des ordres s'applique auxdits commercialisateurs vis-à-vis de la Société de Gestion et du Dépositaire. En conséquence, ces commercialisateurs doivent appliquer leur propre heure limite, antérieure à celle mentionnée ci-dessus, afin de tenir compte de leur délai de transmission des ordres à la Société de Gestion en cas de précentralisation et au Dépositaire pour la centralisation.

5.4.1.2. Libération des souscriptions

Les souscriptions des Actions « P », « I » et « GI » sont effectuées en numéraire ou par apport d'actifs éligibles à la SPPICAV après accord exprès préalable de la Société de Gestion.
Les Actions seront intégralement libérées à la souscription. Les Actions portent jouissance au 1er jour calendaire suivant la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative. Les nouvelles Actions émises bénéficient des mêmes droits et obligations que les Actions existantes le jour de l'émission.

5.4.1.3. Information en cas de souscriptions importantes

5.4.1.3.1. Déclaration de franchissement du seuil de 10 %

Au moment de la souscription, les investisseurs sont tenus d'informer la Société de Gestion dès lors que leur participation franchit le seuil de 10 % du capital social de la SPPICAV.

Ce seuil de 10 % est apprécié à la date de la souscription en fonction du Nombre Total d'Actions émises par la SPPICAV multiplié par leur valeur nominale, tel qu'il sera indiqué par la Société de Gestion sur le site Internet www.sofidy.com lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

Cette information doit être donnée par l'investisseur par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion lors de la souscription.

5.4.1.3.2. Déclaration de franchissement du seuil de 20 %

Au moment de la souscription, les investisseurs sont tenus d'informer la Société de Gestion dès lors que leur participation franchit le seuil de 20 % du capital social de la SPPICAV.
Ce seuil de 20 % est apprécié à la date de la souscription en fonction du Nombre Total d'Actions émises par la SPPICAV multiplié par leur valeur nominale, tel qu'il sera indiqué par la Société de Gestion sur le site Internet www.sofidy.com lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.
Cette information doit être donnée par l'investisseur par lettre avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion lors de la souscription.

5.4.1.4. Délai de livraison des Actions

Le délai courant de livraison des Actions, soit le délai entre la Date de Centralisation des Souscriptions et la date de livraison des Actions par le Dépositaire, est au maximum de 8 Jours Ouvrés.

Les souscriptions peuvent s'effectuer en nombre entier d'actions ou en montant divisible en cent-millièmes d'Actions.

Le délai de règlement des demandes de souscription en numéraire est au maximum de 8 Jours Ouvrés à partir de la Date de Centralisation des Souscriptions. Chaque intermédiaire ou réseau de distribution peut appliquer son propre délai de règlement qui ne peut excéder les délais précités et il appartient au souscripteur de s'assurer auprès de son intermédiaire financier du respect de ces délais.

À titre d'exemple, un Actionnaire souhaitant souscrire des Actions sur la base de la Valeur Liquidative du 30 novembre 2021 devra faire parvenir son ordre de souscription à la Société de Gestion au plus tard le 29 novembre 2021 à 12 heures en cas de précentralisation ou au Dépositaire au plus tard le 30 novembre 2021 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 novembre 2021 sera calculée et publiée le 9 décembre 2021 au plus tard. Les Actions seront livrées au plus tard le 10 décembre 2021, date à laquelle le montant de la souscription devra avoir été versé.

5.4.1.5. Suspensions de souscriptions

L'obligation d'émettre des Actions pourra être suspendue sur décision du président de la SPPICAV au plus tard quinze jours avant la date prévue pour la réalisation de l'une des opérations d'apport à la SPPICAV autorisées par les textes en vigueur, notamment par voie de scission, fusion, ou transformation d'une SPPICAV.

Les souscriptions pourront être provisoirement suspendues dès lors qu'au terme des trois ans à compter de la date d'agrément de la SPPICAV, le ratio minimum d'Actifs Immobiliers (51 %), tel que défini par l'article L.214-37 du Code Monétaire et Financier, n'est pas respecté.

La fermeture provisoire des souscriptions ainsi que la réouverture de ces dernières seront le cas échéant précisées sur le site internet de la Société de Gestion www.sofidy.com au moins 2 Jours Ouvrés précédant la Date de Centralisation des Souscriptions.

En cas de suspension des ordres de souscription, le calcul et la publication de la Valeur Liquidative continueront d'être assurés sans que lesdits calculs et publication ne constituent une remise en cause de la suspension des ordres de souscription.

5.4.1.6. Commissions de souscription

5.4.1.6.1. Commission de souscription acquise à la SPPICAV

Comme l'exige l'article 422-129 du RGAMF, une commission de souscription acquise à la SPPICAV sera prélevée lors de la souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la SPPICAV lors de l'acquisition, la construction ou la cession d'Actifs Immobiliers mentionnés aux 1° à 3° du I de l'article L. 214-36 du Code Monétaire et Financier.

Catégories d'Actions	Actions P	Actions I	Actions GI
Assiette	Valeur Liquidative x nombre d'Actions souscrites	Valeur Liquidative x nombre d'Actions souscrites	Valeur Liquidative x nombre d'Actions souscrites
Taux TTC*	3,50 % maximum*	3,50 % maximum*	3,50 % maximum*

*Le taux de commission de souscription acquise à la SPPICAV correspond au taux maximum applicable. Le taux effectif de cette commission sera mentionné dans les bulletins de souscription et pourra être révisé à tout moment par la Société de Gestion sans pouvoir excéder ce taux maximum. Il est identique pour tous les porteurs d'une même catégorie d'actions sur une même Valeur Liquidative. Il sera publié sur le site internet de la Société de Gestion www.sofidy.com, au moins 15 jours calendaires avant son entrée en vigueur.

Le taux applicable au 10 octobre 2023 (date d'édition du présent document) est fixé à 3,50 % TTC.

5.4.1.6.2. Commission de souscription non acquise à la SPPICAV

Une commission de souscription non acquise à la SPPICAV pourra revenir à la Société de Gestion et / ou aux personnes chargées de la commercialisation. Le montant ne peut dépasser un plafond fixé à tout moment à 4 % du Prix de Souscription des Actions souscrites pour les Actions P et fixé à 1,9 % du Prix de Souscription des Actions souscrites pour les Actions I et GI.

Le taux effectif de la commission de souscription non acquise à la SPPICAV appliquée sera mentionné dans les bulletins de souscription.

Catégories d'Actions	Actions P	Actions I	Actions GI
Assiette	Valeur Liquidative x nombre d'Actions souscrites	Valeur Liquidative x nombre d'Actions souscrites	Valeur Liquidative x nombre d'Actions souscrites
Taux TTC	4 % maximum	1,9 % maximum	1,9 % maximum

5.4.2. RÈGLES APPLICABLES AUX RACHATS D'ACTIONS

5.4.2.1. Modalités de transmission des demandes de rachat

Les demandes de rachat sont centralisées chez le Dépositaire. Elles sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu).

Les Actions « P », « I » et « GI » souscrites au nominatif font l'objet d'une précentralisation auprès de la Société de Gestion.

5.4.2.1.1. Pour les Actions souscrites au porteur

Les demandes de rachat sont centralisées chez le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (rachat à cours inconnu).

Les demandes de rachat sont reçues au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) le jour de la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative (la « **Date de Centralisation des Rachats** »).

À titre d'exemple, un Actionnaire demandant le rachat d'Actions « P » au porteur sur la base de la Valeur Liquidative du 30 novembre 2021, devra faire parvenir sa demande de rachat au Dépositaire au plus tard le 30 novembre 2021 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 novembre 2021 sera calculée et publiée le 9 décembre 2021 au plus tard.

Si l'ordre de rachat est reçu après ces dates, le rachat sera exécuté sur la Valeur Liquidative suivante.

5.4.2.1.2. Pour les Actions souscrites au nominatif

Les demandes de rachat sont précentralisées par la Société de Gestion, puis centralisées chez le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (rachat à cours inconnu).

Les demandes de rachat sont reçues par la Société de Gestion au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) un (1) Jour Ouvré avant la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative (la « **Date de Précentralisation des Rachats** ») et transmises au Dépositaire au plus tard avant 12 heures le jour de la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative (la « **Date de Centralisation des Rachats** »).

À titre d'exemple, un Actionnaire demandant le rachat d'Actions « P » au nominatif, sur la base de la Valeur Liquidative du 30 novembre 2021, devra faire parvenir son ordre de rachat au plus tard le 29 novembre 2021 à 12 heures à la Société de Gestion. Cet ordre sera ensuite transmis au Dépositaire au plus tard le 30 novembre 2021 à 12 heures. La Valeur Liquidative du 30 novembre 2021 sera calculée et publiée le 9 décembre 2021 au plus tard.

Si l'ordre de rachat est reçu après ces dates, le rachat sera exécuté sur la Valeur Liquidative suivante.

5.4.2.1.3. Montant payable

Les rachats peuvent s'effectuer en montant, en nombre entier d'Actions et en cent-millièmes d'Action.

Le montant versé par Action lors du rachat est égal à la Valeur Liquidative diminuée des commissions applicables, mentionnées au paragraphe 5.4.2.4. « Commissions de rachat ».

Une commission de rachat acquise à la SPPICAV calculée sur la base d'un taux variable en fonction de la durée de préavis respectée par l'Actionnaire sollicitant le rachat de ses titres pourra être appliquée. Plus le préavis est long, moins le taux est élevé. Ce taux est indiqué dans le tableau ci-après.

5.4.2.2. Délai de règlement des demandes de rachat

Le délai de règlement des demandes de rachat des Actions, soit le délai entre la Date de Centralisation des Rachats et la date de règlement des rachats par le Dépositaire, est de huit (8) Jours Ouvrés.

Toutefois, ce délai peut être supérieur sans dépasser un maximum de deux (2) mois ; dans une telle situation, le délai de règlement des rachats applicable à la prochaine Date de Centralisation des Rachats est précisé par la Société de Gestion sur le site internet www.sofidy.com, au plus tard 16 jours calendaires avant cette Date de Centralisation des Rachats.

À titre d'exemple, un Actionnaire demandant le rachat d'Actions sur la base de la Valeur Liquidative du 30 novembre 2021, devra faire parvenir son ordre de rachat au plus tard le 29 novembre 2021 à 12 heures à la Société de Gestion. Cet ordre sera ensuite transmis à la Société de Gestion au plus tard en cas de précentralisation et le 30 novembre 2021 à 12 heures au Dépositaire pour centralisation. La Valeur Liquidative du 30 novembre 2021 sera calculée et publiée le 9 décembre 2021 au plus tard. Les Actions seront livrées le 10 décembre 2021 et au plus tard le 31 janvier 2022.

5.4.2.3. Dispositif de plafonnement des demandes de rachat

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, les demandes de rachat pourront être plafonnées par la Société de Gestion à titre provisoire, en cas de circonstances exceptionnelles et si l'intérêt des actionnaires le commande. Les circonstances exceptionnelles peuvent notamment être constatées si la valeur des Actifs Immobiliers est supérieure ou égale à 70 % de l'Actif Brut de la SPPICAV ou si le contexte de marché ne permet pas des ventes immobilières dans l'intérêt des actionnaires.

5.4.2.3.1. Principe

Lorsque le montant cumulé des demandes de rachats diminué du montant cumulé des souscriptions à une même Date d'Établissement de la valeur Liquidative est supérieur à 1% de l'actif net de la SPPICAV à cette Date d'Établissement de la Valeur Liquidative, les demandes de rachats seront exécutées à hauteur de 1% de l'actif net de la SPPICAV (soit 2% par mois), mais pourront ne pas être exécutées par la Société de Gestion pour la fraction des demandes de rachats qui excède 1% de l'actif net de la SPPICAV. Les demandes de rachat non exécutées à la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative seront automatiquement reportées sur la prochaine Date d'Établissement de la Valeur Liquidative. Ce mécanisme de plafonnement a pour objet d'étaler les demandes de rachats des Associés sur plusieurs Dates d'Établissement de la Valeur Liquidative.

Lorsque les ordres de rachats émanent de plusieurs Actionnaires, chaque demande de rachat sera exécutée au prorata de son montant par rapport au montant total des rachats demandés lors de la même Date d'Établissement de la Valeur Liquidative.

La durée de la période pendant laquelle les demandes de rachat seront plafonnées en vertu du présent Article sera déterminée discrétionnairement par la Société de Gestion de manière à permettre un traitement équitable des Associés et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires.

Toutefois, les demandes de rachat doivent être exécutées et réglées au maximum dans un délai d'un an (soit 24 valeurs liquidatives) à compter de la Date de Centralisation des Rachats suivant la réception de la demande de rachat (y compris les périodes de préavis le cas échéant).

Les opérations d'aller-retour (souscription/rachat) réalisées par un même Actionnaire, pour un même nombre de parts, sur la même Date d'Établissement de Valeur Liquidative, ne sont pas comprises dans le calcul de plafonnement des rachats.

La SPPICAV disposant de plusieurs catégories d'Actions, le seuil de déclenchement du dispositif de plafonnement des demandes de rachats sera le même pour toutes les catégories d'Actions de la SPPICAV.

Les demandes de rachat portant sur des Actions GI et comprenant une période de préavis seront soumises au dispositif de plafonnement des demandes de rachat à l'issue de cette période de préavis (si le dispositif est en vigueur à cette date), étant précisé que le taux de la commission de rachat acquise à la SPPICAV s'appliquant le cas échéant sera déterminé pour chaque part rachetée en fonction du délai entre la date de réception de la demande de rachat par la Société de Gestion et la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative sur laquelle chaque part rachetée est exécutée.

5.4.2.3.2. Modalités d'information

L'Actionnaire de la SPPICAV ayant demandé le rachat de ses Actions, et dont le rachat est plafonné conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé de manière particulière par la Société de Gestion par courrier postal ou électronique de l'exécution partielle de son ordre et des conditions d'exécution ci-dessus.

L'information du plafonnement des demandes de rachat est réalisée par publication sur le site Internet de la Société de Gestion dans les meilleurs délais.

Les Actionnaires et le public seront informés de la cessation du dispositif de plafonnement par tout moyen, et au minimum par une mention sur le site internet de la Société de Gestion.

5.4.2.4. Suspension des rachats

Les rachats des Actions de la SPPICAV peuvent être suspendus dans les situations suivantes :

5.4.2.4.1. Actionnaire Important

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 de la SPPICAV demande le rachat d'un nombre d'Actions supérieur à 2 % du Nombre Total d'Actions de la même catégorie émises par la SPPICAV, le rachat peut être suspendu à titre provisoire par la Société de Gestion.

Dans cette hypothèse et si les conditions objectives suivantes sont remplies :

- le total des ordres de souscription est inférieur au total des ordres de rachat ;
- et conduisent à réduire de 20 % au moins la poche de liquidité de la SPPICAV.

L'ordre de rachat sera partiellement suspendu et exécuté par fractions du Nombre Total d'Actions de la même catégorie émises par la SPPICAV, sur les valeurs liquidatives suivantes et au plus tard sur la quatrième Valeur Liquidative suivant la date de centralisation de l'ordre de rachat, soit au plus tard deux mois après la date de centralisation de l'ordre.

5.4.2.4.2. Circonstances Exceptionnelles

En cas de circonstances exceptionnelles (par exemple celles de nature à entraîner la décision du Haut Conseil de Stabilité Financière de suspendre le paiement des valeurs de rachat, tel que prévu à l'article L. 631-2-1 5e II du Code Monétaire et Financier) et si l'intérêt des porteurs de parts, des Actionnaires ou du public le commande, la Société de Gestion pourra suspendre les rachats après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers et avoir mis à disposition des Actionnaires (sur son site internet) cette information, ainsi que les raisons et modalités de la suspension.

L'Actionnaire de la SPPICAV ayant demandé le rachat de ses Actions, et dont le rachat est suspendu conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé (par e-mail et / ou par courrier) par la Société de Gestion de la suspension de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution, décrites ci-dessus, qui lui sont applicables ainsi que des dates de report d'exécution de ses ordres de rachat.

L'information de la suspension des demandes de rachat est réalisée par la publication sur le site Internet de la Société de Gestion www.sofidy.com au plus tard dans les trois Jours Ouvrés de la Date de Centralisation à compter de laquelle cette décision a été mise en œuvre.

En cas de suspension des ordres de rachat, le calcul et la publication de la Valeur Liquidative continueront d'être assurés sans que lesdits calculs et publication ne constituent une remise en cause de la suspension des ordres de rachat.

5.4.2.5. Commissions de rachat

5.4.2.5.1. Commission de rachat acquise à la SPPICAV

La commission de rachat est entièrement acquise à la SPPICAV. Le montant de cette commission ne peut dépasser un plafond dont le taux maximum est indiqué dans les tableaux ci-dessous.

Catégories d'Actions	Actions P	Actions I	Actions GI			
Assiette	Valeur Liquidative x nombre d'Actions dont le rachat est demandé	Valeur Liquidative x nombre d'Actions dont le rachat est demandé	Valeur Liquidative x nombre d'Actions dont le rachat est demandé			
Préavis par rapport à la date d'établissement de la Valeur Liquidative	Néant	Néant	< 3 mois	> ou = à 3 mois	> ou = à 6 mois	> ou = à 12 mois
Taux TTC	Néant	Néant	9 %	6 %	3 %	Néant

*La commission de rachat acquise à la SPPICAV consiste en un taux variable en fonction de la durée de préavis respectée par l'Actionnaire sollicitant le rachat de ses titres : Plus le préavis est long, moins la commission est élevée.

5.4.2.5.2. Commission de rachat non acquise à la SPPICAV

Aucune commission de rachat non acquise à la SPPICAV n'est perçue lors des rachats d'Actions.

5.4.2.6. Règles applicables aux ordres d'aller-retour

Les ordres d'aller-retour (rachat suivi d'une souscription) sont des ordres émis :

- par un même Actionnaire ;
- à la même date de Valeur Liquidative ;
- pour un même nombre d'Actions de la même catégorie ;
- auprès d'un même intermédiaire (réseau bancaire, CIF, Société de Gestion...).

Les ordres d'aller-retour, reçus au plus tard à la date de centralisation des rachats et des souscriptions par le Dépositaire, sont exécutés conjointement (rachat et souscription concomitants) sur la base de la première Valeur Liquidative établie après cette date (soit à cours inconnu).

Les dispositions relatives aux commissions acquises et non acquises à la SPPICAV ne s'appliquent pas pour ces ordres ni au rachat, ni à la souscription.

5.4.2.7. Tableau récapitulatif des commissions de souscription et de rachat

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions et des rachats	Assiette	Catégories	Taux TTC
Commission de souscription acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'Actions dont le rachat est demandé	Actions P	3,50 % maximum
		Actions I	3,50 % maximum
		Actions GI	3,50 % maximum
Commission de souscription non acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'Actions dont le rachat est demandé	Actions P	4,00 % maximum
		Actions I	1,90 % maximum
		Actions GI	1,90 % maximum
Commission de rachat non acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'Actions dont le rachat est demandé	Actions P	Néant
		Actions I	Néant
		Actions GI	Néant
Commission de rachat acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'Actions dont le rachat est demandé	Actions P	Néant
		Actions I	Néant
		Actions GI	Néant si préavis > ou = à 12 mois
			3 % si préavis > ou = à 6 mois
			6 % si préavis > ou = à 3 mois
			9 % si préavis < à 3 mois

6 - FRAIS - COMMISSIONS

6.1. Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière, des commissions de surperformance et des frais et commissions liés aux opérations de transaction.

6.1.1. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Les frais récurrents incluent la rémunération de la Société de Gestion.

À ce titre, la rémunération couvre notamment les prestations de :

- Gestion de la SPPICAV (fund management immobilier), à savoir :
  - l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPPICAV ;
  - l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les Liquidités ;
  - l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement ;
  - la détermination des modalités de financement des Actifs Immobiliers ainsi que, le cas échéant, des Actifs Financiers ;
  - la détermination des modalités de réalisation des Actifs Immobiliers, Actifs Financiers et des Liquidités de la SPPICAV ;
  - les obligations d'information de l'AMF et des Actionnaires ;
  - et l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique.
- Gestion des Actifs Immobiliers (Asset Management Immobilier), à savoir :
  - l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers ;
  - l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans prévu par l'article 422-44 du RG AMF et de sa mise à jour ;
  - suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés aux 1° à 3° et 5° du I de l'article L.214-36 du Code Monétaire et Financier et de suivi de la gestion des Actifs Immobiliers.

La commission de gestion revenant à la Société de Gestion fera l'objet d'une facturation trimestrielle par la Société de Gestion.

6.1.2. AUTRES FRAIS RÉCURRENTS SUPPORTÉS PAR LA SPPICAV

Outre la rémunération de la Société de Gestion, la SPPICAV supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du valorisateur, du commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance et notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication, les frais de convocation et de tenue des assemblées générales ;
- les frais et charges liés à la mise en place et au suivi des démarches entreprises en matière d'ESG ;
- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des experts externes en évaluation ;
- les impôts et taxes afférents à la SPPICAV.

Les frais récurrents supportés par la SPPICAV sont payés au fur et à mesure des dépenses.

6.2. Frais d'exploitation immobilière

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la SPPICAV et des conditions de marché.

La SPPICAV supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires :

- L'ensemble des charges des Actifs Immobiliers, notamment :
  - les loyers des baux à construction, des baux emphytéotiques ou autres ;
  - les impôts, taxes et redevances afférents aux Actifs Immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, la contribution sur les revenus locatifs (CRL) ;
  - les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient ;
  - les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes ;
  - les frais du personnel affecté au gardiennage et à la sécurité ;
  - les honoraires d'administration de biens et de « property » management ; et
  - l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;
- L'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires, d'établissement des diagnostics immobiliers et les frais et honoraires de gestion y afférents ;

- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles ainsi que les meubles meublants, les 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, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), cotisations d'associations de locataires ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux entrant dans le cadre de l'activité de la SPPICAV, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion ;
- tout autre frais relatif à la gestion immobilière et au suivi des actifs ciblés par la stratégie d'investissement.

Chaque année, ces frais font l'objet d'une mention spécifique dans le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI).

6.3. Frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières

6.3.1. FRAIS LIÉS AUX OPÉRATIONS SUR ACTIFS IMMOBILIERS HORS COMMISSIONS DE MOUVEMENT LIÉES AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT ET D'ARBITRAGE SUR ACTIFS IMMOBILIERS

Les frais suivants liés aux opérations de transactions immobilières viennent en supplément des commissions de mouvement :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'Actifs Immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;
- les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques, architecturales et d'évaluation des actifs, les frais d'audits techniques, juridiques et fiscaux, les frais de traduction, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents à la construction des Actifs Immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des Actifs Immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

6.3.2. COMMISSIONS DE MOUVEMENT LIÉES AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT ET D'ARBITRAGE SUR ACTIFS IMMOBILIERS

Ces commissions de mouvement liées aux investissements et arbitrages à caractère non récurrents sont acquittées au bénéfice de la Société de Gestion pour couvrir ses missions de recherche d'Actifs Immobiliers et d'acquéreurs, qui nécessitent des diligences et une charge de travail spécifiques.

Ces frais feront l'objet d'un *reporting*.

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés dans le tableau figurant ci-après.

6.3.3. COMMISSIONS DE MOUVEMENT LIÉES À L'INVESTISSEMENT EN ACTIFS FINANCIERS

Les frais de transaction sur valeurs mobilières et relatifs aux acquisition et cession temporaire de titres (le cas échéant) incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôt de bourse…) et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peut être perçue sur chaque opération, notamment par le Dépositaire et la Société de Gestion.

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés dans le tableau figurant ci-après.

La Société de Gestion a mis en place une procédure de sélection et d'évaluation des intermédiaires intervenant pour la réalisation d'opérations d'investissement et de désinvestissement sur les marchés d'instruments financiers, qui prévoit les modalités suivantes :

- avant l'entrée en relation, la vérification par la Société de Gestion que les intermédiaires disposent de l'autorisation et de la capacité pour apporter les prestations nécessaires à ses besoins ;
- l'obtention de la politique d'exécution de l'intermédiaire et son engagement à assurer un service de *best execution* ;
- une évaluation régulière des intermédiaires.

6.4. Frais indirects

Il s'agit des frais indirects supportés par la SPPICAV au titre de ses investissements dans des sous-jacents immobiliers et/ou financiers. La SPPICAV prévoyant d'investir plus de 20 % de son actif indirectement dans des sous-jacents immobiliers et/ou financiers, les frais indirects sont inclus dans les taux figurant dans le tableau ci-après.

Tableau de synthèse

Frais facturés à la SPPICAV	Catégorie d'Actions	Assiette	Taux HT	Taux TTC (TVA au taux en vigueur)
1. Frais de fonctionnement et de gestion	Actions P	Actif Net (Valeur Liquidative x Nombre Total d'Actions)	1,88 % HT maximum annuel dont 1,46 % HT maximum pour la Société de Gestion	2,25 % TTC maximum annuel dont 1,75 % TTC maximum pour la Société de Gestion
		Actif Brut (Total de l'actif de la SPPICAV)	1,28 % HT maximum annuel dont 1,00 % HT maximum pour la Société de Gestion	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)	1,17 % HT maximum annuel dont 0,75 % HT maximum pour la Société de Gestion	1,40 % TTC maximum annuel dont 0,90 % TTC maximum pour la Société de Gestion
		Actif Brut (Total de l'actif de la SPPICAV)	0,80 % HT maximum annuel dont 0,51 % HT maximum pour la Société de Gestion	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)	0,94 % HT maximum annuel dont 0,53 % HT maximum pour la Société de Gestion	1,13 % TTC maximum annuel dont 0,64 % TTC maximum pour la Société de Gestion
		Actif Brut (Total de l'actif de la SPPICAV)	0,64 % HT maximum annuel dont 0,36 % HT maximum pour la Société de Gestion	0,77 % TTC maximum annuel dont 0,43 % TTC maximum pour la Société de Gestion
2. Frais d'exploitation immobilière	Actions P Actions I Actions GI	Actif Net Immobilier	1,83 % HT maximum en moyenne sur les 3 prochaines années	3,4 % TTC maximum en moyenne sur les 3 prochaines années
		Actif Brut Immobilier	2,83 % HT en moyenne sur les 3 prochaines années	2,2 % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
3. Commission de surperformance	Actions P Actions I Actions GI	Actif net	Néant	Néant
4. Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières :				
Frais liés aux opérations sur Actif Immobilier hors commissions de mouvement et hors droits d'enregistrement liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers	Actions P Actions I Actions GI	Prix d'acquisition ou de cession de l'immeuble ou des droits réels Ou Valeur de l'immeuble retenue pour la détermination du prix des parts ou actions des sociétés (au prorata de la quote-part acquise / cédée) Ou Prix des contrats de promotion immobilière signés ou coût total de construction, rénovation ou réhabilitation (hors taxes)	4,17 % HT maximum	5,00 % TTC maximum
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers	Actions P Actions I Actions GI	Prix d'acquisition ou de cession de l'immeuble ou des droits réels (hors droit hors taxe) Ou Valeur de l'immeuble retenue pour la détermination du prix des parts ou actions des sociétés (au prorata de la quote-part acquise / cédée, hors droit hors taxe) Ou Prix des contrats de promotion immobilière signés ou coût total de construction, rénovation ou réhabilitation (hors taxes)	1,00 % HT	1,2 % TTC

Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Financiers : - Perçue partiellement ou conjointement par le Dépositaire sur l'ensemble des instruments - Perçue partiellement ou conjointement par la Société de Gestion sur les opérations de change et éventuellement par un intermédiaire financier sur tous les autres instruments	Actions P Actions I Actions GI	Valeur des instruments achetés ou vendus (prélèvement sur chaque transaction)	- montant forfaitaire de 0 à 375 € HT selon la place - montant forfaitaire de 4,17 € HT par contrat (futures / options) ou commission proportionnelle de 0 à 0,20 % selon les instruments (titres, changes...)	- montant forfaitaire de 0 à 450 € TTC selon la place - montant forfaitaire de 5 € TTC par contrat (futures / options) ou commission proportionnelle de 0 à 0,20 % selon les instruments (titres, changes...)

Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à la SPPICAV, il conviendra de se reporter aux documents d'information périodiques de la SPPICAV. Pour toute information complémentaire, l'Associé pourra également se reporter au rapport annuel de la SPPICAV.

L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que, hormis les frais de fonctionnement et de gestion, les autres frais sont susceptibles de varier d'une année sur l'autre.

7 - ORGANE DE GOUVERNANCE

La SPPICAV est constituée sous la forme d'une société par actions simplifiées.

En matière de gouvernance, le droit commun des sociétés par actions simplifiées s'applique aux SPPICAV sous réserve de dispositions spécifiques du Code Monétaire et Financier. La principale adaptation tient au fait que la présidence de la SPPICAV est confiée à la Société de Gestion, désignée dans les Statuts, qui désigne un représentant permanent.

Le Titre 3 des Statuts « ADMINISTRATION ET DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ » de la SPPICAV énonce l'ensemble des dispositions applicables à la présidence.

La présidence 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.

La Société de Gestion dirige la SPPICAV et la représente à l'égard des tiers. À ce titre, elle est investie de tous les pouvoirs nécessaires pour agir en toutes circonstances au nom de la SPPICAV, dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par les dispositions légales ou réglementaires et les Statuts de la SPPICAV.

La SPPICAV est engagée même par les actes du président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des Statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

La Société de Gestion désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations et encourant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom propre la présidence, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion qu'il représente.

Lorsqu'elle met fin aux fonctions de son représentant, la Société de Gestion est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

Les fonctions de Président prennent fin, soit par la démission ou la révocation, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

L'identité des membres des organes de gouvernance et les moyens de les contacter sont accessibles sur le site du Greffe du Tribunal d'Évry www.infogreffe.fr.

8 - ÉVALUATION ET COMPTABILISATION

8.1. Principe

Les conventions générales comptables sont appliquées dans le respect des principes :

- de continuité de l'exploitation ;
- de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- d'indépendance des exercices.

La méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques, sauf en ce qui concerne l'évaluation du portefeuille.

En cas d'indisponibilité des données financières nécessaires à l'évaluation, la Société de Gestion réunira son comité de valorisation afin de déterminer sous sa responsabilité la valorisation des actifs concernés. Elle en informera le commissaire aux comptes de la SPPICAV le cas échéant.

8.2. Méthode de comptabilisation

- Les entrées et cessions d'actifs immobiliers sont comptabilisées frais inclus ;
- Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus ;
- Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail, les autres revenus sont enregistrés selon la méthode des revenus courus ;
- Les revenus des instruments financiers, dont les parts de SCPI, sont enregistrés en produits selon la méthode des coupons courus ;
- Les dividendes reçus des autres parts et actions de sociétés détenues sont comptabilisés en produits dès lors que leur distribution est décidée par le conseil d'administration, le directoire, le président ou le gérant desdites sociétés.

8.3. Compte de régularisation des revenus et des plus-values

Les comptes de régularisation des revenus ont pour effet de respecter l'égalité des Actionnaires par rapport aux revenus acquis, quelle que soit la date de souscription ou de rachat.

8.4. Évaluation de l'actif en vue de la détermination de la Valeur Liquidative

8.4.1. Actifs Immobiliers

La Société de Gestion évalue les Actifs Immobiliers de la SPPICAV à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative, sur la base de l'évaluation desdits actifs opérée ou contrôlée par deux (2) experts externes en évaluation selon les modalités précisées ci-après.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

8.4.1.1. Immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R.214-83 du Code Monétaire et Financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte

La SPPICAV désigne deux experts externes en évaluation dont le mandat a une durée de 4 ans.

Le premier de ces experts réalise pour chaque actif, au moins une fois par an (au 31 décembre de chaque année au moins), une expertise immobilière détaillée, et au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle, une réévaluation.

Dans son expertise, cet expert externe en évaluation est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Chaque évaluation par le premier expert externe en évaluation fera l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second.

Il est organisé une rotation des experts externes en évaluation pour un même actif sur une base annuelle.

À chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs retenue par la Société de Gestion pour l'évaluation de l'actif de la SPPICAV s'appuie sur la dernière mise à jour de leur évaluation par les évaluateurs.

Conformément à la 5e édition de la « charte de l'expertise en évaluation immobilière » éditée par l'Institut Français de l'Expertise Immobilière en 2017, la valeur de marché s'apprécie de deux manières :

- La valeur vénale. Il s'agit du prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :
  - la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
  - un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;
  - que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai ;
  - que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate ;
  - l'absence de facteurs de convenance personnelle.
- La valeur locative. Il s'agit de la contrepartie financière annuelle susceptible d'être obtenue sur le marché de l'usage d'un Actif Immobilier dans le cadre d'un contrat de location. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un Actif Immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée). La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives, ou de toute autre nature, refacturées au preneur.

S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par des sociétés ne répondant aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83 du Code Monétaire et Financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation, la Société de Gestion établit la valeur de la participation et les experts externes en évaluation procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation des Actifs Immobiliers détenus par la société non contrôlée et de la pertinence de la valeur retenue.

8.4.1.2. Immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par la valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les Actifs Immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

8.4.1.3. Parts ou actions de la SPPICAV ou d'organismes de droit étranger équivalents mentionnées au 5° de l'article L.214-36 du Code Monétaire et Financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation

Ces parts ou actions sont évaluées à leur dernière Valeur Liquidative connue.

8.4.1.4. Avances en compte courant

Les avances en compte courant sont évaluées à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

8.4.2. ACTIFS FINANCIERS

La Société de Gestion évalue les Actifs Financiers de la SPPICAV à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après.

8.4.2.1. Titres de Créances Négociables (TCN)

8.4.2.1.1. Titres de Créances Négociables de maturité inférieure à trois (3) mois

Les TCN de durée de vie inférieure à trois (3) mois à la date d'acquisition ou dont la durée de vie restant à courir devient inférieure à trois (3) mois à la date de détermination de la Valeur Liquidative, sont évalués selon la méthode simplificatrice (linéarisation).

Dans le cas particulier d'un TCN indexé sur une référence de taux variable (essentiellement l'EONIA), la valorisation du titre tient compte également de l'impact du mouvement de marché (calculé en fonction du spread de marché de l'émetteur).

8.4.2.1.2. Titres de Créances Négociables de maturité supérieure à trois (3) mois

Ils sont valorisés par l'application d'une méthode actuarielle, le taux d'actualisation retenu étant celui des émissions de titres équivalents affectés, le cas échéant, du spread de marché de l'émetteur (caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre).

Le taux d'actualisation est un taux interpolé entre les deux périodes cotées les plus proches encadrants la maturité du titre.

8.4.2.2. Instruments financiers négociés sur un marché réglementé

Pour les valeurs françaises ou étrangères, l'évaluation retenue est celle déterminée au cours de clôture du jour de valorisation. Concernant les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation, elles sont évaluées au dernier cours publié officiellement.

8.4.2.3. Parts ou actions d'OPCVM/fonds d'investissements alternatifs

Les parts ou actions d'OPCVM / fonds d'investissements alternatifs sont évaluées sur la base de leur dernière Valeur Liquidative (ou équivalent) connue au jour de l'évaluation.

8.4.3. ENDETTEMENT

Pour le calcul de l'actif servant à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des Actifs Immobiliers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus, augmentée des Liquidités, est diminuée du montant de l'endettement de la SPPICAV tel qu'arrêté comptablement à la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative concernée. Le montant de l'endettement de la SPPICAV se calcule en additionnant le capital restant dû au titre du ou des prêts et les intérêts courus non payés.

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.

8.4.4. MÉTHODE DE CALCUL DU RATIO DU RISQUE GLOBAL

Le calcul du ratio du risque global sera effectué sur la base de la méthode de l'engagement.

9 - RÉGIME FISCAL

9.1. Cas général

La SPPICAV est soumise au régime fiscal (i) des revenus de capitaux mobiliers pour les dividendes versés (qu'ils découlent des produits d'exploitation de l'actif ou de plus-values mobilières et / ou immobilières) et (ii) des plus-values de cession mobilières pour les rachats d'Actions de la SPPICAV.

Le régime fiscal peut faire l'objet de modifications ultérieures. Une note sur le régime fiscal applicable à la SPPICAV est disponible sur demande auprès de la Société de Gestion.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Nous recommandons aux Actionnaires de la SPPICAV d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

9.2. Obligations relatives au respect des obligations fiscales internationales

La Société de Gestion de la SPPICAV pourra demander à tout souscripteur potentiel toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclarations fiscales telles que celles prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 et telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires afférentes.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires.

10 - MODALITÉS DE DISTRIBUTION DE LA SPPICAV

La SPPICAV a pour objectif d'apporter à ses Actionnaires des revenus représentatifs de l'essentiel des revenus perçus et des plus-values immobilières réalisées au cours de l'exercice précédent.

Un dividende annuel, s'il existe, est versé par la SPPICAV dans les 5 mois de la clôture de l'exercice, étant précisé que des versements d'acomptes sur dividendes peuvent intervenir au cours de l'exercice.

11 - INFORMATION DES ACTIONNAIRES

11.1. Lieu de la publication de la Valeur Liquidative

L'établissement et la publication de la Valeur Liquidative sont réalisés par la Société de Gestion.

La Valeur Liquidative et le nombre d'Actions émises par la SPPICAV sont disponibles auprès de la Société de Gestion et publiés sur son site internet (www.sofidy.com).

11.2. Informations supplémentaires

Le Prospectus, le document d'information périodique, le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI) et le dernier rapport annuel peuvent être obtenus gratuitement auprès de la Société de Gestion ou sur simple demande de l'Actionnaire auprès de :

Sofidy : 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex

Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux Actionnaires qui en font la demande dans les quarante-cinq (45) jours suivant sa publication. Il peut être envoyé gratuitement par courrier ou par e-mail avec accusé de réception.

Conformément aux stipulations de l'article 421-34 IV du RGAMF :

- les informations relatives au pourcentage d'actifs de la SPPICAV faisant l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SPPICAV ;
- le profil de risque actuel de la SPPICAV et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de Gestion pour gérer ces risques.

Sont communiqués gratuitement par la Société de Gestion aux Actionnaires à tout moment sur demande écrite auprès de la Société de Gestion, et tout changement substantiel concernant ces informations leur sera communiqué par la Société de Gestion dans un délai de huit (8) Jours Ouvrés.

Conformément aux I et II de l'article L.214-24-10 du Code Monétaire et Financier, les Actionnaires sont informés du fait que le Dépositaire est responsable à l'égard de la SPPICAV ou à l'égard des Actionnaires de la perte, par le Dépositaire ou par un tiers auquel la conservation des actifs de la SPPICAV a été déléguée, des actifs de la SPPICAV conservés conformément à la Réglementation Applicable.

En cas de perte d'un actif de la SPPICAV, la responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée si celui-ci peut prouver que l'ensemble des conditions suivantes sont remplies :

- l'événement qui a entraîné la perte ne résulte pas d'un acte ou d'une omission du Dépositaire ou d'un tiers auquel a été déléguée la conservation des actifs de la SPPICAV ;
- le Dépositaire n'aurait pas pu raisonnablement prévenir l'événement qui a entraîné la perte, même en prenant toutes les précautions qui caractérisent un Dépositaire diligent selon les pratiques courantes du secteur ;
- le Dépositaire n'aurait pas pu prévenir la perte malgré l'exercice rigoureux et global de la diligence requise.

Conformément à la réglementation, le Dépositaire est responsable à l'égard de la SPPICAV ou à l'égard des Actionnaires, de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations, à l'exception de la survenance d'un cas de force majeure ayant une incidence sur l'exécution de ses obligations contractuelles.

La délégation à un tiers de la garde des actifs de la SPPICAV n'exonère pas le Dépositaire de sa responsabilité. Par dérogation, le Dépositaire est exonéré de sa responsabilité s'il est en mesure de prouver que :

- toutes les obligations concernant la délégation de ses tâches de conservation sont remplies ;
- un contrat écrit entre le Dépositaire et le tiers transfère expressément la responsabilité du Dépositaire à ce tiers et permet à la Société de Gestion de déposer plainte contre le tiers au sujet de la perte des actifs de la SPPICAV ;
- et un acte séparé entre le Dépositaire et la Société de Gestion autorise expressément une décharge de la responsabilité du Dépositaire et établit la raison objective justifiant une telle décharge.

La Société de Gestion informe également sans retard les Actionnaires de tout changement concernant la responsabilité du Dépositaire.

11.3. Gestion des potentiels conflits d'intérêts

La Société de Gestion est susceptible de rencontrer, dans le cadre de la gestion de ces véhicules, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. Il n'est pas anormal, ni contraire à la déontologie de la profession que de telles situations se produisent. En revanche, le fait de profiter de ces situations est contraire aux principes déontologiques. La Société de Gestion met en œuvre des moyens d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts permettant d'agir en toutes circonstances dans le respect des dispositions des articles 318-12 à 318-14 du RGAMF pour éviter qu'ils portent atteinte aux intérêts de la SPPICAV et de ses Actionnaires.

11.4. US Restrictions

Les Actions n'ont pas été ni ne seront enregistrées, en vertu du U.S. Securities Act de 1933 (« **l'Act de 1933** ») ou en vertu de quelque loi applicable dans un État américain, et les Actions ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (« **U.S. Person** ») tel que ce terme est défini par la réglementation américaine « Régulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adopté par l'autorité américaine de régulation des marchés (« **Securities and Exchange Commission** » ou « **SEC** »).

La Société de Gestion de la SPPICAV a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention d'Actions par une « U.S. Person » et ainsi opérer le rachat forcé des Actions détenues, ou (ii) au transfert d'Actions à une « U.S Person ». Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec des lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de Gestion de la SPPICAV, faire subir un dommage qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'offre d'Actions n'a pas été autorisée ou rejetée par la SEC, la commission spécialisée d'un État américain ou toute autre autorité régulatrice américaine, pas davantage que lesdites autorités ne se sont prononcées ou n'ont sanctionné les mérites de cette offre, ni l'exactitude ou le caractère adéquat des documents relatifs à cette offre. Toute affirmation en ce sens est contraire à la loi.

Tout Actionnaire doit informer immédiatement la SPPICAV dans l'hypothèse où il deviendrait une « U.S. Person ». Tout Actionnaire devenant « U.S. Person » ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles Actions et il pourra lui être demandé d'aliéner ses Actions à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de « U.S. Person ». La Société de Gestion de la SPPICAV se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute Action détenue directement ou indirectement par une « U.S. Person », ou par quelque personne que ce soit si la détention d'Actions est contraire à la loi ou aux intérêts de la SPPICAV.

11.5. Droit applicable – Compétence

Toutes contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la vie de la SPPICAV ou de sa liquidation soit entre les Actionnaires et la SPPICAV ou le Dépositaire, soit entre les Actionnaires eux-mêmes, sont régies par le droit français et soumises à la juridiction des tribunaux du siège social de la SPPICAV.

11.6. Réclamations

Afin d'effectuer une réclamation, vous pouvez contacter Sofidy :

- Par courriel à : reclamations.clients@sofidy.com, ou à votre interlocuteur habituel au sein du Service des Associés.
- Par courrier : Sofidy – Service des Associés – 303, square des Champs Élysées – 91026 ÉVRY COURCOURONNES Cedex.
- Par fax au : 01 69 87 02 01.

En cas de réclamation, nous nous engageons à :

- Accuser réception de votre demande dans les 10 jours suivant sa réception.
- Traiter votre demande dans les 2 mois suivant sa réception.
- Vous informer de tout retard si votre demande ne pouvait être traitée dans les 2 mois suivant sa réception.

Pour votre information, l'AMF dispose d'un service de médiation qui peut être saisi dans le cadre de litiges relatifs au fonctionnement des marchés (Médiateur de l'AMF – 17, place de la Bourse – 75082 PARIS CEDEX 02. Télécopie : 01 53 45 59 60). Vous pouvez retrouver toutes les informations sur ce médiateur et sur la charte de médiation sur le site de l'AMF : www.amf-france.org. Si votre réclamation concerne la souscription d'un contrat d'assurance, elle relève de la compétence du service de médiation de l'Assurance (Médiateur de l'Assurance – TSA 50110 – 75441 PARIS Cedex 09).

ANNEXE 1 : GLOSSAIRE DU PROSPECTUS

Les numéros d'article auxquels il est fait référence dans les définitions sont ceux du Prospectus.

Actif Financier	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 6° à 10° du Code Monétaire et Financier.
Actif Immobilier	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 1° à 3° et 5° du Code Monétaire et Financier.
Action(s)	Désigne une ou plusieurs actions de la SPPICAV. Les actions peuvent faire l'objet d'une décimalisation au cent-millième.
Action(s) I	Désigne une ou plusieurs actions de catégorie I de la SPPICAV.
Action(s) GI	Désigne une ou plusieurs actions de catégorie GI de la SPPICAV.
Action(s) P	Désigne une ou plusieurs actions de catégorie P de la SPPICAV.
Actifs Financiers	Désigne les actifs composant la poche financière composée principalement de titres de sociétés foncières cotées, actions, obligations et parts ou actions d'OPCVM et de FIA, orientées notamment vers le secteur immobilier.
Actionnaire(s)	Désigne tout titulaire d'actions de la SPPICAV.
AMF	Désigne l'Autorité des Marchés Financiers.
CIF	Désigne les conseillers en investissements financiers au sens des articles L.541-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.
Date d'Établissement de la Valeur Liquidative	Désigne une date d'établissement de la Valeur Liquidative déterminée comme il est dit à l'article 5.2.
Date de Centralisation des Souscriptions	Désigne la date de réception des ordres de souscription par le Dépositaire telle que définie à l'article 5.4.1.1.1.
Date de Précentralisation des Souscriptions	Désigne la date de réception des ordres de souscription par le Précentralisateur telle que définie à l'article 5.4.1.1.2.
Date de Centralisation des Rachats	Désigne la date de réception des ordres de rachat par le Dépositaire telle que définie à l'article 5.4.2.1.2.
Date de Précentralisation des Rachats	Désigne la date de réception des ordres de rachat par le Précentralisateur telle que définie à l'article 5.4.2.1.2.
Dépositaire	Désigne la société CACEIS Bank France, société anonyme ayant son siège social sis 1-3 Place Valhubert à Paris (75013), établissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.
Document d'Information Clé pour l'Investisseur	Désigne le document d'information clé pour l'investisseur (DICI).
ESG	Désigne les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.
Fondateurs	Désigne les premiers Actionnaires de la SPPICAV, signataires des Statuts au moment de son immatriculation et qui ont la qualité de clients professionnels au sens de la Directive 2014/65/UE.
Jour(s) Ouvré(s)	Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedi, dimanche et jours fériés en France.
Liquidités	Désigne les liquidités dans lesquelles la SPPICAV pourra investir, telles que définies à l'article 4.3.1.
Nombre Total d'Actions	Désigne le nombre total d'actions de la SPPICAV en circulation.
Précentralisateur	Désigne CACEIS PERES, 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux.
Prix de Souscription	Désigne le prix de souscription des actions défini à l'article 5.4.1.1.3.
Prospectus	Désigne le présent prospectus relatif à la SPPICAV auquel sont annexés les Statuts de la SPPICAV.
Réglementation Applicable	Désigne l'ensemble de la réglementation applicable à la SPPICAV et à la Société de Gestion figurant notamment dans le Code Monétaire et Financier et le Règlement Général de l'AMF, ainsi que dans tout Code de bonne conduite que la Société de Gestion se serait engagée à respecter.
RGAMF	Désigne le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.
Société de Gestion	Désigne Sofidy, Société de Gestion agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le numéro GP 07-000042.
SPPICAV	Désigne la SPPICAV SOLIVING.
Statuts	Désigne les statuts de la SPPICAV SOLIVING.
Valeur Liquidative	Désigne la valeur liquidative de chaque action, déterminée en divisant la quote-part de l'actif de la SPPICAV par le nombre total d'actions selon la méthode définie dans le Prospectus.

Publication d'informations précontractuelles pour les produits financiers à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier paragraphe, du règlement (UE) 2020/852.

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

Identifiant légal :

- LEI : 9695004INUJJSB86F573
- ISIN :
  - Actions P : FR0014006060
  - Actions I : FR0014006078
  - Actions GI : FR0014006052

Est-ce que le produit financier a un objectif d'investissement durable ?	
☐ **Oui**	☒ **Non**
☐ Le produit financier réalisera a minima **une part d'investissements durables ayant des objectifs environnementaux de : ….%.** ☐ Dans des activités économiques qualifiées d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne. ☐ Dans des activités économiques n'étant pas qualifiés d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne.	☒ **Le produit financier promeut des caractéristiques Environnementales/ Sociales (E/S),** et bien qu'il n'ait pas d'objectif d'investissements durables, il aura une part minimale de 50 % d'investissement durables. ☐ Avec un objectif environnemental dans des activités économiques qualifiées d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne. ☐ Avec un objectif environnemental dans des activités économiques n'étant pas qualifiées d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne. ☒ Avec un objectif social.
☐ Le produit financier réalisera a minima une part d'**investissements durables ayant des objectifs sociaux de : ….%.**	☐ Le produit financier promeut des caractéristiques E/S, mais **ne fera pas d'investissements durables.**

QUELLES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES SONT PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Le fonds SOLIVING géré par Sofidy promeut une caractéristique sociale :

- Répondre à un besoin fort en logement. Les actifs répondant à ce besoin étant constitués de résidences étudiants, de résidences seniors, 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 SCPI vise plus particulièrement à répondre aux critères ESG suivants :

Pilier Environnement

- Objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment.

Pilier Social

- Objectif de contribution au besoin d'hébergement ;
- Objectif d'intégration des attentes des utilisateurs ;
- Objectif de fournir un bon niveau de confort de logement.

Pilier Gouvernance

- Objectif principal d'intégrer une vision vertueuse sur le long terme vis-à-vis de nos actifs et de nos parties prenantes.

QUELS INDICATEURS SONT UTILISÉS POUR MESURER L'ATTEINTE DE CHACUNE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

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 étudiants, de résidences séniors, 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 des indicateurs susmentionnés et conformément à la stratégie ISR, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés ci-dessous.

INDICATEURS DE REPORTING (POCHE IMMOBILIÈRE)	
1	**Consommations finales d'énergie, tout fluides tous usages** (PC & PP)
2	Part du patrimoine bénéficiant d'au moins **5** dispositifs de réduction des consommations d'énergies
3	Émissions GES des consommations d'énergie (PC & PP)
4	Part du patrimoine qui bénéficie d'au moins **5** équipements hydro économes
5	**Part du patrimoine en zone A ou qui bénéficie d'une étude démontrant le besoin de logement**
6	Part du patrimoine avec **plus de 10 %** de bénéficiaires de la garantie VISALE ou dédié aux étudiants ou séniors
7	Part des actifs situés à proximité d'au moins **1** ligne de transport à 500 mètres
8	Part des actifs situés à proximité d'au moins **4** services
9	**Part du patrimoine bénéficiant d'a minima 5 équipements d'aménagement intérieur ou équivalent**
10	**Part du patrimoine bénéficiant d'1 espace extérieur partagé ou de plus de 50 % des logements avec un espace extérieur privatif**
11	**Part du patrimoine faisant bénéficier ses occupants de minimum 5 services au sein du bâtiment**
12	Part du patrimoine dont le locataire a bénéficié de l'envoi d'un écoguide
13	Part de chartes ESG ou fournisseur responsable (ou Annexe environnementales dans le cas d'un locataire exploitant) signées avec les gestionnaires & prestataires
14	Part du patrimoine qui a une exposition à moins de 50 % des risques physiques OU qui bénéficie d'un plan d'action

INDICATEURS DE REPORTING (POCHE FINANCIÈRE)	
1	**ENVIRONNEMENT :** Intensité carbone moyenne pondérée
2	**SOCIAL :** Proportion moyenne de femmes au sein des cadres dirigeants (que nous nous engagerons à surperformer)
3	**DROITS HUMAINS :** Proportion de signataires du Pacte Mondial des Nations Unies (que nous nous engagerons à surperformer)
4	**GOUVERNANCE :** Proportion d'entreprises disposant d'une politique anticorruption publique

QUELS SONT LES OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER A L'INTENTION D'ATTEINDRE ET COMMENT L'INVESTISSEMENT DURABLE CONTRIBUE-T-IL À LA RÉALISATION DE CES OBJECTIFS ?

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.

COMMENT LES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER ENTEND PARTIELLEMENT FAIRE, NE CAUSENT-ILS PAS DE PRÉJUDICE SIGNIFICATIF À UN QUELCONQUE OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL OU SOCIAL D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

La SPPICAV SOLIVING met en place une démarche permettant de vérifier l'absence de préjudices causés par ses investissements durables. L'absence de préjudices doit concerner l'ensemble des objectifs environnementaux et sociaux cités dans la définition (17) de l'article 2 du Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement SFDR ».

Dans le processus d'investissement du fonds SOLIVING, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire.

Si la performance de l'actif par rapport à ces critères n'est pas satisfaisante, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative.

Une fois les actifs inclus dans le fonds SOLIVING, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important sur l'une des trois thématiques citées ci-dessus, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

COMMENT LES INDICATEURS DES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ONT-ILS ÉTÉ PRIS EN COMPTE ?

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité			
Sofidy a identifié les 4 principales incidences négatives quantifiables suivantes : - Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ; - Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020) ; - Consommation énergétique en GWh/m² ; - Émissions de GES sur le Scope 1, Scope 2, Scope 3 ou au total. La quantification de ces incidences négatives se fera annuellement et sera divulguée dans le rapport périodique du fonds, ainsi que sur son site web.			
Incidence négative sur la durabilité		**Unité**	**Description**
Énergies fossiles	17. 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	L'utilisation des énergies fossiles est aujourd'hui reconnue comme l'un des facteurs aggravant de la crise climatique. Afin d'atténuer au maximum le changement climatique, en réduisant les émissions de gaz à effet de serre, il est nécessaire de diminuer cette utilisation. La Taxinomie Européenne exclut ainsi des activités dites « vertes » les actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles.
Efficacité énergétique	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficients	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	Les consommations énergétiques des actifs immobiliers représentent, de manière générale, leur deuxième poste d'émissions de gaz à effet de serre le plus important. L'exploitation des bâtiments représente donc une source importante d'émissions de gaz à effet de serre. Celles-ci peuvent être drastiquement diminuées en améliorant l'efficacité énergétique des actifs.
Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité			
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de gaz à effet de serre Scope 1 et Scope 2 générées par les actifs immobiliers	Le secteur du bâtiment représente 25 % des émissions de gaz à effet de serre en France, participant ainsi au changement climatique. La réduction des émissions de gaz à effet de serre est une action atténuative nécessaire pour poursuivre les objectifs internationaux de réduction de ces émissions, tels que les Accords de Paris.
Consommation d'énergie	19. Intensité énergétique	GWh/m²	Des règlementations de plus en plus exigeantes en matière de consommations énergétiques s'appliquent pour les actifs immobiliers, notamment le Dispositif Éco-Énergie Tertiaire pour les bâtiments tertiaires.
Description des politiques pour identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité			
SOLIVING souhaite s'engager dans une démarche de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine sous-jacent à ses investissements. C'est dans cet objectif que la société de gestion a mis en place un processus d'identification et de priorisation des principales incidences négatives causées par son patrimoine sous-jacent sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance. L'identification des principales incidences négatives adaptées au secteur de l'immobilier s'appuie, dans un premier temps, sur une veille sectorielle et réglementaire qui permet d'identifier les grands enjeux du marché. SOLIVING priorise les incidences négatives qu'elle cause en évaluant la probabilité de chaque incidence, ainsi que son impact (en termes d'ampleur, de portée et de réversibilité).			

COMMENT LES INVESTISSEMENTS DURABLES SONT-ILS ALIGNÉS AVEC LES PRINCIPES DIRECTEURS DE L'OCDE POUR LES ENTREPRISES MULTINATIONALES ET LES PRINCIPES DIRECTEURS DES NATIONS UNIES RELATIFS AUX ENTREPRISES ET AUX DROITS DE L'HOMME ?

La société de gestion du fonds s'engage à avoir une proportion d'émetteurs signataires du Pacte Mondial des Nations Unies supérieure à celle des différents univers d'investissement thématique retenus. Sofidy s'engage également à contrôler qu'au moins 90 % des valeurs présentes dans les différents univers thématiques ont signé le Pacte Mondial des Nations Unies.

Sofidy analyse la proportion des émetteurs signataires du Pacte Mondial des Nations Unies au sein des portefeuilles. Les émetteurs signataires s'engagent à adopter une attitude socialement responsable en respectant et en faisant la promotion de principes relatifs aux droits de l'Homme, aux normes internationales du travail et à la lutte contre la corruption. De plus, ces émetteurs sont engagés dans une démarche d'amélioration continue de leurs politiques RSE et s'engagent annuellement à communiquer publiquement sur leurs progrès.

La méthode de calcul utilisée est la suivante :

$$\frac{\text{Nombre d'entreprises en portefeuille signataires du Pacte Mondial des Nations Unies}}{\text{Nombre total d'entreprises en portefeuille}}$$

La Taxinomie Européenne énonce un principe de DNSH (Do Not Significant Harm) selon lequel les investissements alignés sur la taxinomie ne doivent pas nuire de manière significative aux objectifs de la Taxinomie Européenne.

Le principe de DNSH ne s'applique qu'aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent compte des critères de l'Union Européenne pour les activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la partie restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne pour les 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.

EST-CE QUE LE PRODUIT FINANCIER PREND EN COMPTE LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

☒ Oui

L'analyse des principales incidences négatives réalisée dans le cadre d'un investissement durable est élargie à l'ensemble du fonds.

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

Ces indicateurs feront l'objet d'un reporting annuel, publié dans le rapport périodique et sur le site web du fonds.

☐ Non

QUELLE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT LE PRODUIT FINANCIER SUIT-IL ?

L'objectif de gestion de la SPPICAV SOLIVING 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 stratégie d'investissement de la poche immobilière est complétée par une démarche d'immobilier durable, réalisée en employant de façon systématique des critères ESG d'une part dans la stratégie d'investissement et d'autre part dans la stratégie de gestion des actifs immobiliers, selon les méthodes dites « Best-In Progress ». Cette approche « Best-In Progress » est fondée sur 16 thématiques et 42 critères ESG (20 critères environnementaux, tels que notamment les performances énergétiques et carbone, 16 critères sociaux tels que notamment le confort & bien être et la proximité des transports en commun, et 6 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des parties prenantes).

La poche financière est gérée sur la base d'une stratégie d'investissement responsable dans une optique de création de performance financière durable sur le long terme, selon la méthode dite « Best-In Class ». Le filtre ESG « Best-In Class » permet d'exclure les entreprises les moins bien notées en matière de critères ESG. Les entreprises sont catégorisées par sous-secteur et au sein de chacun des sous-secteurs, les 20 % des valeurs les moins vertueuses (c'est-à-dire les moins bien notées) sont exclues.

QUELS SONT LES ÉLÉMENTS CONTRAIGNANTS DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT UTILISÉE POUR SÉLECTIONNER LES INVESTISSEMENTS PERMETTANT D'ATTEINDRE CHACUNE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

Dans le processus d'investissement du fonds SOLIVING, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- Réponse de l'actif à un besoin fort en logement : résidences étudiants, résidences séniors, ou 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.

Plus généralement, dans le cadre du label ISR, une grille d'évaluation ESG a été élaborée par les équipes de Sofidy. Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs ISR du fonds et pour s'aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

Avant tout nouvel investissement pour le fonds, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l'actif concerné, notamment à la suite d'un audit technique en phase de due diligence.

Dans le cas où l'actif a une note en dessous de la note-seuil, l'équipe Acquisitions, en lien avec l'équipe Gestion, doit proposer un plan d'amélioration de la note ESG (pour atteindre la note-seuil ou pour une progression de 20 points). Celui-ci doit être mis en œuvre dans un délai de trois ans, et le budget associé à ce plan d'amélioration, chiffré dans les grandes masses avec l'auditeur technique, doit être intégré au Business Plan.

Dans le cas où (i) le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant (pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points) ou (ii) le plan d'action nécessaire pour atteindre la note-seuil ou pour une progression de 20 points ne serait pas financièrement acceptable, le Comité d'investissement ne pourra pas accepter l'acquisition pour le fonds labellisé ISR.

Un suivi sera effectué annuellement sur l'évaluation ESG des actifs dont la note est en dessous de la note-seuil et pour ceux dont la note est au-dessus de la note-seuil, et sur la mise en œuvre des plans d'amélioration associés. Ensuite, une réunion de suivi sera réalisée semestriellement avec la Direction Générale et le Service Gestion, notamment pour suivre plus spécifiquement les actifs faisant l'objet d'un plan d'amélioration.

La poche financière est gérée sur la base d'une stratégie d'investissement responsable dans une optique de création de performance financière durable sur le long terme, selon la méthode dite « Best-In Class ». Le filtre ESG « Best-In Class » permet d'exclure les entreprises les moins bien notées en matière de critères ESG. Les entreprises sont catégorisées par sous-secteur et au sein de chacun des sous-secteurs, les 20 % des valeurs les moins vertueuses (c'est-à-dire les moins bien notées) sont exclues.

Le fonds SOLIVING s'engage également à exclure à hauteur de 100 % de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le Règlement 2020/852, dit « *Taxinomie Européenne* ».

QUEL EST LE TAUX MINIMUM ENGAGÉ POUR RÉDUIRE LE PÉRIMÈTRE DES INVESTISSEMENTS ENVISAGÉS PRÉALABLEMENT À L'APPLICATION DE CETTE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ?

Non concerné.

QUELLE EST LA POLITIQUE D'ÉVALUATION DES BONNES PRATIQUES DE GOUVERNANCE DES ENTREPRISES BÉNÉFICIAIRES ?

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. À l'issue du processus de sélection des titres, la poche financière doit présenter une note de risque ESG moyenne significativement meilleure à celle de l'ensemble des titres notés par le prestataire externe Sustainalytics dans leurs univers thématiques d'investissement.

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 par Sustainalytics, 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.

Sustainalytics fonde également sa notation sur une analyse de la gouvernance de l'entreprise en prenant comme indicateurs notamment la structure du conseil d'administration, les politiques de rémunération, la qualité et l'intégrité du conseil, la composition de l'actionnariat et l'exhaustivité des rapports financiers.

Sofidy a mis en place des grilles d'analyse de risque ESG propriétaires, spécialement adaptées aux thématiques des fonds. Chaque investissement doit être au préalable validé par une notation interne issue de la grille ESG afin de s'assurer qu'il respecte bien les objectifs de la politique d'investissement responsable, et notamment une notation qui surperforme une note-seuil établie par Sofidy.

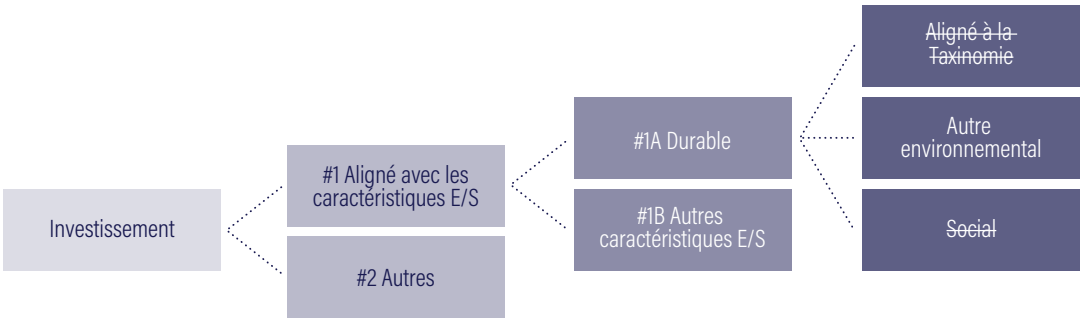
Dans le cas où un titre ne respecterait plus les critères d'investissement précédemment fixés en raison d'un changement de stratégie ou d'une controverse, la position sur l'émetteur sera cédée dans le meilleur intérêt des porteurs de parts.

QUELLE EST LA RÉPARTITION DES ACTIFS PRÉVUE POUR CE PRODUIT FINANCIER ?

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

- 0 % des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 100 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
  - 50 % 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 ;
    - 100 % ont un objectif social.

La SPPICAV SOLIVING n'est pas concernée par la vérification des garanties minimales de bonne gouvernance, du fait de son unique activité immobilière.



COMMENT L'UTILISATION DE PRODUITS DÉRIVÉS ATTEINT-ELLE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Non concernée.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AVEC UN IMPACT ENVIRONNEMENTAL SONT-ILS ALIGNÉS AVEC LA TAXINOMIE EUROPÉENNE ?

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 6 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.

Actuellement, des critères d'examen technique (Technical Screening Criteria) ont été développés pour certaines activités économiques à même de contribuer substantiellement à deux de ces objectifs : l'atténuation du changement climatique, et l'adaptation au changement climatique. Les données seront mises à jour lorsque les critères pour les autres objectifs environnementaux seront adoptés par la Commission Européenne.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des 6 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 européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

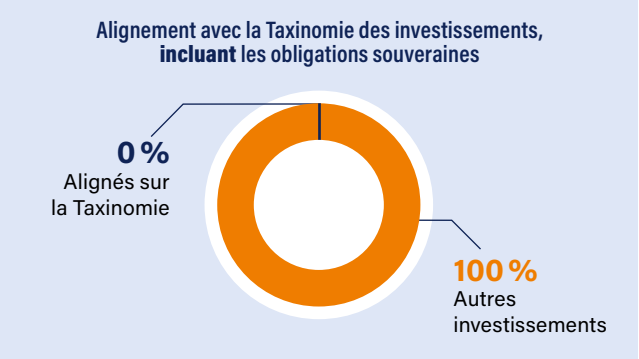
La SPPICAV SOLIVING vise à investir a minima sur une année 0 % de son portefeuille dans des activités alignées avec la Taxonomie Européenne en termes de Chiffre d'Affaires.

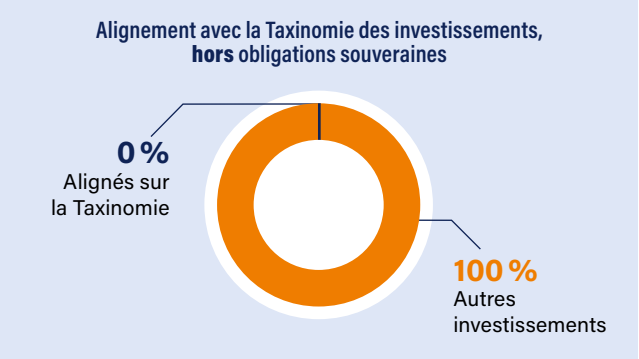
Ceci est illustré dans les 2 graphiques ci-dessous, incluant ou non les obligations souveraines.

Ce 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 ?

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.





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

QUELLE EST LA PART MINIMALE DES INVESTISSEMENTS DANS LES ACTIVITÉS DE TRANSITION ET LES ACTIVITÉS HABILITANTES ?

Toute activité économique éligible à la Taxinomie Européenne peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon 2 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 de la SPPICAV 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 %

QUELLE EST LA PART MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DURABLES AVEC UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL QUI NE SONT PAS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE EUROPÉENNE ?

La SPPICAV SOLIVING n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif environnemental.

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 Européenne. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG forte et souhaite démontrer par la classification de la SPPICAV SOLIVING sa contribution substantielle à ces enjeux.

QUELLE EST LA PART MINIMALE D'INVESTISSEMENTS SOCIALEMENT DURABLES ?

La part minimale d'investissements durables avec un objectif social qui n'est pas aligné à la taxinomie est de 50 %.

QUELS INVESTISSEMENTS SONT INCLUS DANS LA RUBRIQUE « #2 AUTRES » ? QUEL EST LEUR OBJECTIF ET EXISTE-T-IL DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES ?

Non concernée.

UN INDICE SPÉCIFIQUE EST-IL DÉSIGNÉ COMME INDICE DE RÉFÉRENCE POUR DÉTERMINER SI CE PRODUIT FINANCIER EST ALIGNÉ AVEC LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES QU'IL PROMEUT ?

Non concerné.

- Comment l'indice de référence est-il continuellement aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?
  - Non concerné.
- Comment l'alignement de la stratégie d'investissement avec la méthodologie de l'indice est-il assuré de façon continue ?
  - Non concerné.
- En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché général du marché concerné ?
  - Non concerné.
- Où trouver la méthodologie utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?
  - Non concerné.

OÙ PUIS-JE TROUVER PLUS D'INFORMATIONS SPÉCIFIQUES AUX PRODUITS SUR INTERNET ?

Une page dédiée à la SPPICAV SOLIVING est consultable sur le site internet de Sofidy, rubrique « Nos Solutions » :

https://www.sofidy.com/solutions/soliving/

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 - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com
sofidy.com

P-SOL-102023-FR-1-955 | Document réalisé par Sofidy

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR