

LES PRÉVISIONS DE PERFORMANCE OU LES PERFORMANCES PASSÉES NE CONSTITUENT PAS UN INDICATEUR FIABLE QUANT AUX PERFORMANCES FUTURES

SOFIDYNAMIC
SCPI DIVERSIFIÉE
EUROPE HIGH YIELD



Bulletin trimestriel d'information

3^{ème} TRIMESTRE 2024 ► N° 3

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2024

Chers Associés,

Dans un contexte marqué par des anticipations de poursuite de la baisse des taux d'intérêt (après déjà trois baisses actées par la Banque Centrale Européenne depuis juin dernier) et un ralentissement de la croissance en Europe, la stabilisation des valorisations immobilières déjà bien engagée pour les biens de qualité devrait continuer de redonner confiance aux investisseurs et par conséquent, de relancer progressivement l'activité du marché immobilier.

Cet environnement offre à votre SCPI un point d'entrée particulièrement attractif pour investir dans sa phase de lancement face à des vendeurs sous pression ou "en recherche de liquidité".

Dans ce contexte, le positionnement High Yield de SOFIDYNAMIC attire les investisseurs, avec plus de 32 M€ collectés depuis son lancement. Cette collecte très encourageante a permis de sécuriser dès le premier trimestre une participation au sein du centre commercial O'Parinor, l'un des principaux centres commerciaux d'Ile de France dans le cadre d'un co-investissement. Ce premier investissement de 10 M€, réalisé avec des acteurs financiers et immobiliers de premier plan, génère un taux de rendement initial de plus de 10 %⁽³⁾, totalement en ligne avec la stratégie à haut rendement du fonds. Le fonds a poursuivi ses investissements au cours de ce trimestre en investissant dans trois nouveaux actifs de commerce pour près de 10 M€. Entièrement loués, ces actifs génèrent un rendement initial immédiat moyen de 7,8 %⁽³⁾. Votre SCPI prévoit en outre de finaliser, avec d'autres fonds gérés par Sofidy, l'acquisition d'un portefeuille constitué de trois parcs d'activités commerciales dominants dans leur zone de chalandise et générant un rendement immédiat moyen de 8 %⁽³⁾.

Forte du bon démarrage de l'activité de la SCPI, votre société de gestion annonce un taux de distribution annualisé de 9,52 %⁽¹⁾ brut de fiscalité au titre de l'année 2024 et une première distribution de dividende à hauteur de 2,38 € par part et par mois de jouissance intervenant au cours du 4^{ème} trimestre de cette année.

Nous profitons de ce bulletin pour vous remercier de votre confiance.

La Société de Gestion.

⁽¹⁾ Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés, rapporté au prix de souscription de 300 euros. Ce taux de distribution annualisé équivaut au rendement perçu par une part qui aurait bénéficié de 12 mois de jouissance en 2024.

⁽²⁾ Cet objectif n'est pas garanti et pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché et des circonstances rencontrées. L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

⁽³⁾ Taux de rendement initial acte en main, qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

NB : La SCPI ayant été créée en 2023, aucun TRI réalisé au minimum sur une période de 5 ans ne peut être publié, conformément au guide ASPIM sur les indicateurs de performance.

+9,52 %

TAUX DE DISTRIBUTION ANNUALISÉ SUR L'EXERCICE AU 30 SEPTEMBRE 2024⁽¹⁾

+7 %

OBJECTIF DE TAUX DE DISTRIBUTION BRUT CIBLE SUR L'HORIZON DE PLACEMENT RECOMMANDÉ (NON GARANTI)⁽²⁾

33 M€

CAPITALISATION AU 30 SEPTEMBRE 2024

4

NOMBRE D'IMMEUBLES AU 30 SEPTEMBRE 2024

1 533

NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 30 SEPTEMBRE 2024

ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

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

- Les SCPI sont des placements à long-terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement recommandée est de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente notamment un risque d'absence de rendement, de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité, pouvant toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du fonds. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la note d'information.
- L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.
- Les performances futures peuvent être soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.



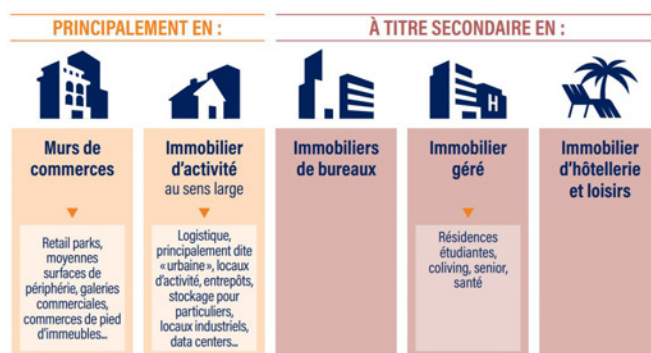
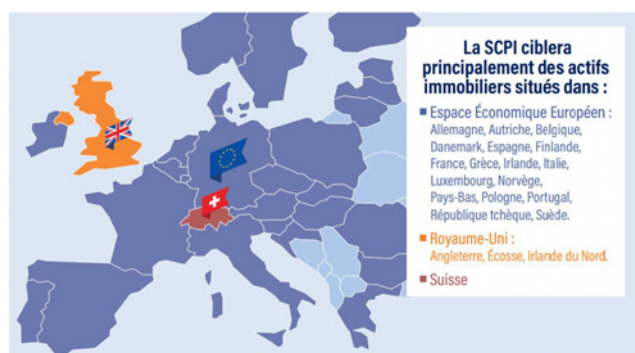
Le patrimoine de Sofidynamic

La diversification géographique et sectorielle de votre patrimoine immobilier

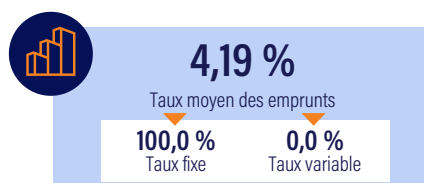
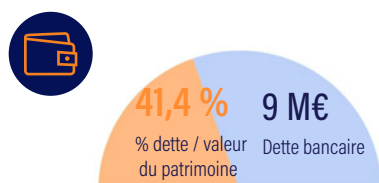
SOFIDYNAMIC a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif. La SCPI attache une grande importance à la **diversification** et à la **mutualisation** du patrimoine et des risques de contreparties locataires. Une attention particulière sera portée sur :

- Une granularité soutenue en termes de nombre d'actifs et de locataires et ;
- Une diversité géographique et de typologies d'usage.

La stratégie d'investissement



Point sur l'endettement au 30 septembre 2024



Les investissements du trimestre

Notre stratégie de l'emplacement, la clé de tout investissement réussi en immobilier.

Depuis son lancement, votre SCPI a investi près de **20 M€**, à travers **4 acquisitions générant une rentabilité immédiate moyenne de 9,3 %^(*)**. Après avoir réalisé son premier investissement en participant à l'acquisition du centre commercial O'Parinor situé à Aulnay-sous-Bois (93), SOFIDYNAMIC est devenu propriétaire ce trimestre de 3 nouveaux actifs de commerce pour un montant total (frais inclus) de **9,7 M€**. Un ensemble commercial situé en périphérie de Belfort (90) pour **6,7 M€** AEM, et constitué de 7 cellules commerciales (Action et Chaussea sont les principaux locataires). Une surface commerciale de centre-ville de 267 m² à Saint-Cyr-L'Ecole (78) accueillant la Vie Claire, une marque d'alimentation bio. Ce commerce de pied d'immeuble a été acheté pour **1,0 M€**. Un ensemble de deux commerces à Saint Thibault des Vignes (77) loué à Tissu des Ursules et Grand Litier. Le montant investi sur cette opération est de **2,0 M€**.

TABLEAU DES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

| Type | Adresse | Locataires / Activités | Surface | Prix d'acquisition frais inclus | Date d'acquisition |
|--------------|---------------------------|------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------|
| MSP | La porte de Belfort | Divers | 3 542 m ² | 6 682 948 € | 23/07/2024 |
| CCV | Saint Cyr L'Ecole | La vie claire | 267 m ² | 970 625 € | 24/07/2024 |
| MSP | Saint Thibault des Vignes | Divers | 1 697 m ² | 2 011 425 € | 27/09/2024 |
| Total | | | 5 506 m² | 9 664 998 € | |

MSP = commerce de Moyenne Surface de Périphérie

CCV = Commerce de Centre Ville et milieu urbain

Au 30 septembre 2024, votre SCPI est engagée dans un co-investissement rassemblant trois parcs d'activités commerciales dominants dans leurs zones de chalandise, pour un montant total de 13 M€ (avant financement bancaire) générant un rendement immédiat moyen de 8 %^(*).

Forte d'une trésorerie disponible de 22 M€, votre SCPI est en position de force pour saisir de nouvelles opportunités de marché à des conditions attractives.

A RETENIR



9,7 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

3

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

5 506 m²

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

13 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 30/09/2024

* La rentabilité immédiate des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI et n'est pas garanti. Ce taux de rendement exprime le rapport entre les loyers annuels de l'actif à la date d'acquisition, et sa valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après l'acquisition, et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.



Cellule commerciale Grand Litier - Saint Thibault des Vignes (77)



Commerce La Vie Claire - Saint Cyr L'Ecole (78)

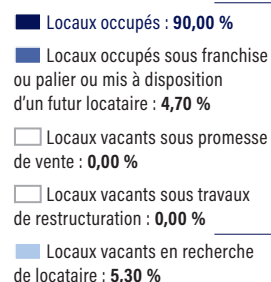
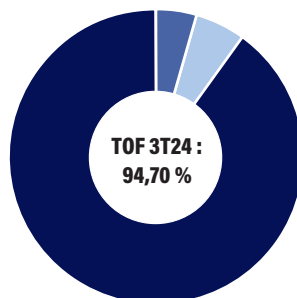
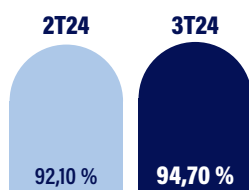
Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

Aucun évènement de gestion locative n'est à signaler sur le trimestre.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* du fonds SOFIDYNAMIC s'élève à 94,7 % au 30 septembre 2024, en hausse par rapport au trimestre précédent, grâce aux trois derniers actifs achetés par le fonds qui sont tous loués à 100 %.



Taux d'occupation financier : 94,70 %

0,3 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU TROISIÈME TRIMESTRE 2024

* Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.



Centre commercial O'Parinor - Aulnay-Sous-Bois (93)

La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Distribution de l'exercice

Le profil de performance de votre SCPI est orienté vers la distribution d'un haut rendement supérieur à celui de la moyenne des SCPI de rendement diversifié.

Acompte du trimestre

2,38 €

PAR PART ET MOIS DE JOUISSANCE

Acompte trimestriel versé fin octobre, soit 2,38 € par part et mois de jouissance, après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

Taux de distribution annuel pour 2024

9,52 %

Votre SCPI entend générer un **taux de distribution de 9,52 % annualisé** ⁽¹⁾ au titre de l'année 2024.

⁽¹⁾ Cette distribution est un taux annualisé (équivalent au rendement perçu par une part qui aurait bénéficié de 12 mois de jouissance en 2024).

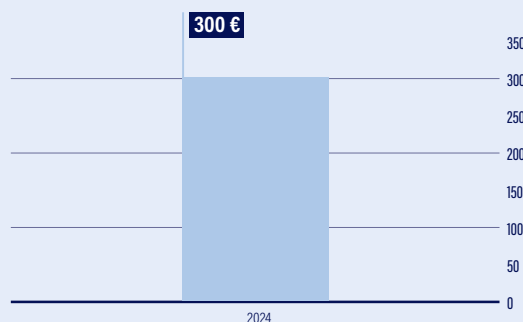
Tout ce qu'il faut savoir sur... La valeur de la part

Prix de souscription

Le prix de souscription de la part s'élève à 300 € depuis le 26 avril 2024.

Historique du prix de souscription

depuis son lancement



CONDITIONS DE SOUSCRIPTION :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1^{er} jour
du 6^{ème} mois

suivant la souscription et son règlement à la SCPI

300 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART

294 €

PRIX DE RETRAIT DE LA PART

Ce prix correspond au prix de souscription, diminué de la commission de souscription

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

10 847 100 €
MONTANT COLLECTÉ

2 058 €
MONTANT RETIRÉ

32 716 200 €
CAPITALISATION
AU 30/09/2024

16 358 100 €
CAPITAL NOMINAL
AU 30/09/2024
(VS 760 050 € AU 31/12/2023)

109 054
NOMBRE DE PARTS
AU 30/09/2024

36 157
PARTS NOUVELLES
SOUSCRITES

7
PARTS RETIRÉES

0
PARTS EN ATTENTE
AU 30/09/2024

Caractéristiques de la SCPI

| | |
|--|---|
| Classification : | SCPI Diversifiée à capital variable |
| Date de création (immatriculation RCS) : | 2023 |
| Profil de risque : | 4/7 |
| Durée de la détention recommandée : | 8 ans |
| Évaluateur Immobilier : | Cushman & Wakefield Valuation France SA |
| Dépositaire : | Société Générale |
| Commissaire aux Comptes : | PriceWaterHouseCoopers Audit |
| Responsable de l'information : | Monsieur Jean-Marc Peter |

BT-DY-110204-FR-3-1798



La politique de souscription et de retrait

Minimum de souscription

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 1 parts.

Date d'entrée en jouissance des parts

Les parts nouvellement souscrites portent jouissance à compter du premier jour du sixième mois suivant la date de souscription et d'inscription sur le registre des associés.

Modalités de sortie

Il est tenu au siège de la société et à la disposition des tiers, un registre où sont recensées les demandes de retrait et les offres de cession de parts. Les associés qui souhaitent se retirer de la société disposent de deux moyens :

- Remboursement des parts (retrait) demandé par lettre recommandée à la Société de Gestion, dûment signée de l'ensemble des titulaires des parts et accompagnée de l'original d'attestation de parts, dans le cadre de la variabilité du capital. Le prix de retrait est égal au dernier prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Cependant, la SCPI prélèvera une commission de 5,00 % HT (soit 6,00 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant remboursé en cas de retrait de parts détenues depuis moins de 8 ans. Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant. Si la variabilité du capital l'autorise, les demandes de retrait sont remboursées dans un délai maximum de 30 jours après le dernier jour du mois auquel le retrait est enregistré à condition que l'ensemble de la documentation soit complétée et réceptionnée 2 jours ouvrés avant le dernier jour du mois.
- Vente des parts en cherchant eux-mêmes un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts, après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values. La société ne garantit pas la revente des parts.

Frais de mutation de parts

La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation (cession de gré à gré, succession, donation, divorce). La Société de Gestion a choisi de percevoir cette rémunération par cessionnaire, donataire ou ayant-droit quel que soit le nombre de parts cédées.

Autres informations

Les demandes de changements d'adresse doivent être adressées à la Société de Gestion accompagnées d'un justificatif de domicile de moins de trois mois. L'acquisition de parts 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 SOFIDY des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI SOFIDYNAMIC publiées par SOFIDY ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information, le présent bulletin trimestriel d'information et les informations relatives à la fiscalité sur le site internet de SOFIDY en vous connectant sur www.sofidy.com. Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

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