

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

4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2025 ► N° 8

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2026



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Chers Associés,

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux pour la nouvelle année.

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

Concernant votre SCPI SOFIDYNAMIC, les travaux de valorisation conduits en fin d'année traduisent une hausse de la valeur du patrimoine immobilier de +6,4 % sur un an et témoigne de la qualité de la politique d'investissement sélective menée depuis la constitution de la SCPI il y a près de deux ans. Cette discipline permet de revaloriser en moyenne de + 6,1 %, les actifs acquis au cours de l'exercice 2025.

La dynamique de collecte s'est accélérée au quatrième trimestre enregistrant son plus haut niveau avec 42 M€ collectés sur la période. La capitalisation atteint ainsi 177 M€ avec près de 6 500 associés. Au cours du trimestre, votre SCPI a poursuivi son programme d'investissement en procédant à l'acquisition de huit actifs situés en France et aux Pays-Bas pour un montant total de près de 30 M€, générant un rendement moyen immédiat de 8,5 %<sup>(1)</sup>. Au 31 décembre 2025, le patrimoine de la SCPI est désormais constitué de 27 immeubles et de 580 unités locatives pour 129 M€ et réparti de manière équitable entre la France et les Pays-Bas. L'étude de nouvelles opportunités d'investissements situées dans d'autres pays, notamment en Espagne, renforceront prochainement la diversification géographique de votre SCPI.

Les performances opérationnelles de SOFIDYNAMIC se maintiennent à un niveau élevé depuis son lancement avec un taux d'occupation financier de 97,6 % ce trimestre. Ces performances permettent en 2025 de verser un dividende de 24,42 € par part ayant pleine jouissance, faisant ressortir un taux de distribution de 9,04 %<sup>(2)(4)</sup> brut de fiscalité. En intégrant la hausse du prix de souscription de janvier 2025, cela porte la performance globale annuelle de votre fonds à un niveau élevé de 14,04 %<sup>(5)</sup>, faisant de votre SCPI l'une des plus performantes du marché.

Nous vous remercions de votre confiance.

### La Société de Gestion

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Au titre de l'année 2025, ce dividende intègre un prélèvement sur le rapport à nouveau de 15,1 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 10,0 %. Quant à l'imposition des revenus perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

<sup>(3)</sup> La performance globale de l'année N correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.

<sup>(4)</sup> Le taux de distribution 2025 peut ne pas être représentatif de la performance future de la SCPI, en raison notamment de l'impact du délai de jouissance sur le niveau de distribution observé. La SCPI vise un objectif de taux de distribution sur l'horizon de placement recommandé de 8 ans de 7 % (non garanti).

**+9,04 %**

TAUX DE DISTRIBUTION SUR 2025<sup>(2) (4)</sup>

**+14,04 %**

PERFORMANCE GLOBALE  
ANNUELLE SUR 2025<sup>(3)</sup>

**+7 %**

OBJECTIF DE TAUX DE DISTRIBUTION MOYEN SUR  
L'HORIZON DE PLACEMENT RECOMMANDE  
(NON GARANTI)<sup>(4)</sup>

**97,6 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE

**177 M€**

CAPITALISATION  
AU 31 DÉCEMBRE 2025

**27**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 31 DÉCEMBRE 2025

**6 508**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 31 DÉCEMBRE 2025

### 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

À RETENIR  
AU 31 DÉCEMBRE 2025

129 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE DE  
SOFIDYNAMIC

27  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
580 UNITÉS LOCATIVES

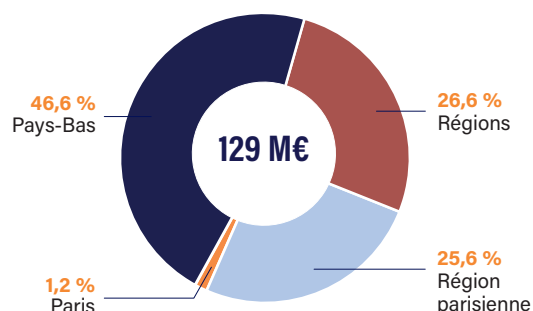
## La diversification géographique et sectorielle de votre patrimoine immobilier

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

- Une forte granularité en termes de nombre d'actifs et de locataires et ;
- Une grande diversification géographique et de typologies d'usage.

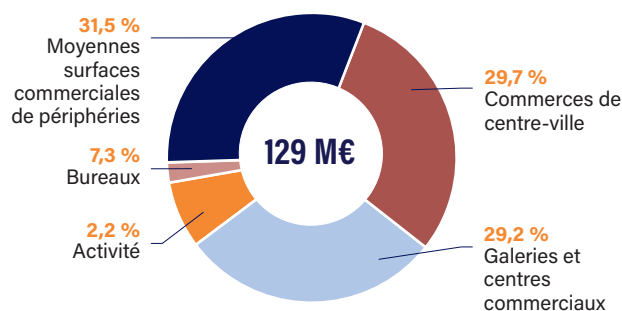
## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 décembre 2025



## Sur quelles typologies ?

En valeur au 31 décembre 2025



## Point sur l'endettement au 31 décembre 2025



## Agir pour une épargne immobilière responsable

Afin de contribuer à sa mesure à un futur durable, Sofidy s'engage à proposer un modèle responsable d'épargne immobilière. Pour chacun de nos fonds gérés, nous mesurons la performance extra-financière des actifs, au regard de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG), et nous inscrivons dans une démarche d'amélioration continue.

Pour nous, l'épargne immobilière doit, plus que jamais, être pensée à la lumière de ses impacts et de ses bienfaits pour les épargnants, mais aussi pour l'environnement et les générations futures. C'est pourquoi, en tant que leader indépendant de l'épargne immobilière, nous nous inscrivons, au sein du Groupe Tikehau Capital, dans une démarche de développement durable ambitieuse.

### Une SCPI labellisée ISR immobilier

SOFIDYNAMIC est une SCPI labellisée ISR immobilier. Ce label atteste de l'intégration d'une démarche d'immobilier pérenne ambitieuse dans la stratégie d'investissement et dans la gestion des actifs de la SCPI.

Par exemple, SOFIDYNAMIC a pour objectifs de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments, de préserver la biodiversité, ou encore de favoriser l'accès à des services de proximité.



Pour en savoir plus, découvrez le code de transparence de SOFIDYNAMIC sur [sofidy.com](https://sofidy.com)

# Les investissements du trimestre

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

Au cours du quatrième trimestre, SOFIDYNAMIC a investi **30,1 M€** à travers 8 acquisitions générant **une rentabilité immédiate d'environ 8,5 %<sup>(\*)</sup>**. Votre SCPI poursuit sa diversification géographique avec **2 acquisitions aux Pays-Bas** pour **13 M€**, à savoir deux galeries commerciales situés à Rhoon en périphérie de Rotterdam et à Panningen à l'est du pays à proximité de Venlo et affichant un rendement immédiat net de **8,0 %<sup>(\*)</sup>**. En France, la principale acquisition porte sur un **portefeuille de boutiques situées à Ris-Orangis (91)** au sud de Paris pour **9,5 M€**, entièrement louées à 27 locataires, offrant granularité et un rendement immédiat net de **9,1 %<sup>(\*)</sup>**. Votre fonds a également renforcé sa diversification sectorielle avec l'acquisition de 2 actifs dans la région bordelaise : des bureaux loués à une **école à Bordeaux (33)** pour un montant de **1,3 M€** avec un rendement immédiat de **7,6 %<sup>(\*)</sup>**, ainsi qu'un **entrepôt d'activité à Vayres (33)** pour **3,2 M€** affichant un rendement de **8,3 %<sup>(\*)</sup>**.

Type	Adresse	Locataires/Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Commerces	Boe (47) - Rue des Gardes	All Pizza Agen	394 m <sup>2</sup>	647 990 €	09/10/2025
Bureaux	Fontaine (38) - Rue Langevin	Rexel France	1 000 m <sup>2</sup>	1 446 900 €	06/11/2025
Commerces	Ris - Orangis (91) - Rue Albert Remy	27 locataires	4 707 m <sup>2</sup>	9 499 013 €	10/12/2025
Commerces	Panningen (Pays-Bas) - De Pite	17 locataires	2 979 m <sup>2</sup>	6 025 148 €	11/12/2025
Commerces	Rhoon (Pays-Bas) - Strawinskiplein	15 locataires	2 413 m <sup>2</sup>	6 697 074 €	11/12/2025
Commerces	Lyon (69) - rue de la Guillotière	Les mutuelles de France réseau Santé	501 m <sup>2</sup>	1 232 056 €	23/12/2025
Activité	Vayres (33) - Camparian Nord	Pronatura	5 000 m <sup>2</sup>	3 242 500 €	24/12/2025
Bureaux	Bordeaux (33) - Rue de la Seiglière	IPCEM	507 m <sup>2</sup>	1 312 950 €	30/12/2025
TOTAL			17 500 m <sup>2</sup>	30 103 632 €	

Au 31 décembre 2025, votre SCPI est engagée dans quatre nouvelles acquisitions pour un montant total de **15 M€**.

Dotée d'une trésorerie disponible de près de 70 M€, votre SCPI est en position de force pour saisir de nouvelles opportunités de marché à des conditions attractives. Nous étudions actuellement de nombreuses opérations sur le point d'être sécurisées en France et à l'étranger, notamment en Espagne.

A RETENIR

30 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

8

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

17 500 m<sup>2</sup>

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

15 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 31/12/2025

\* 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.



Bureaux à Fontaine (38)



Entrepôt d'activité à Vayres (33)



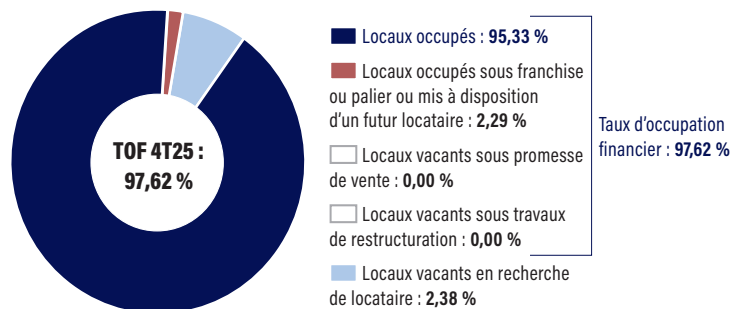
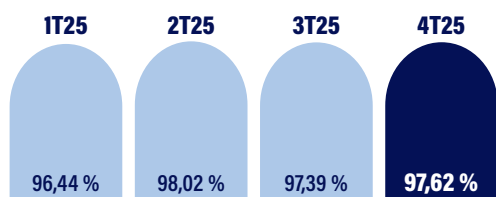
# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## 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 97,6 % au 31 décembre 2025, en légère hausse par rapport au trimestre précédent du fait de l'effet « plein » des acquisitions du 4<sup>e</sup> trimestre qui sont louées à 100 %.



**1,9 M€**  
**DE LOYERS ENCAISSÉS**  
AU QUATRIÈME TRIMESTRE 2025

\* 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 de Zoetermeer (Pays-Bas)

# 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. Cet objectif s'accompagne d'un SRRI de 4.

### Acompte du trimestre



Acompte trimestriel versé fin janvier pour une part ayant pleine jouissance, soit 5,33 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

### Distribution annuelle



Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 24,42 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet.

En € par part	Rappel 2024	2025
1 <sup>er</sup> trimestre		6,30 €
2 <sup>e</sup> trimestre		6,30 €
3 <sup>e</sup> trimestre	2,38 € par part et mois de jouissance	6,30 €
4 <sup>e</sup> trimestre	2,38 € par part et mois de jouissance	5,52 €
Dividende annuel	2,38 € par part et mois de jouissance	24,42 €

### Performance 2025



Taux de distribution brut de fiscalité pour 2025 <sup>(1)(3)</sup>



Performance globale annuelle 2025 <sup>(2)</sup>

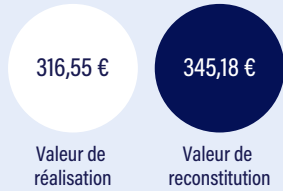


Pour rappel, l'objectif de taux de distribution cible de la SCPI sur 8 ans est de 7 % (non garanti). <sup>(4)</sup>

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

### Valeur de référence de parts

(par part) au 30/06/2025

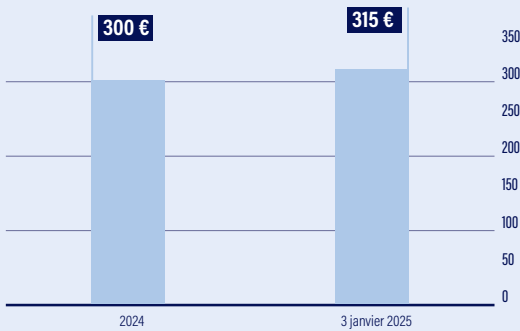


### Prix de souscription

Le prix de souscription de la part s'élève à 315 € depuis le 3 janvier 2025 soit **une hausse de +5 % du prix de souscription** par rapport au prix de part du 1<sup>er</sup> janvier 2025 de 300 €.

### Historique du prix de souscription

depuis son lancement



<sup>(1)</sup> Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Au titre de l'année 2025, ce dividende intègre un prélèvement sur le rapport à nouveau de 15,1 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 10,0 %. Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

<sup>(2)</sup> La performance globale de l'année N correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.

<sup>(3)</sup> Le taux de distribution 2025 peut ne pas être représentatif de la performance future de la SCPI, en raison notamment de l'impact du délai de jouissance sur le niveau de distribution observé. La SCPI vise un objectif de taux de distribution de 7 % sur l'horizon de placement recommandé de 8 ans (non garanti).

<sup>(4)</sup> 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 constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 31/12/2025 :

### DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

**1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois**

suivant la souscription et son règlement à la SCPI

**315,0 €**

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART

**308,7 €**

PRIX DE RETRAIT DE LA PART

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

## LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

**41 604 570 €**  
MONTANT COLLECTÉ

**8 335 €**  
MONTANT RETIRÉ

**177 064 020 €**  
CAPITALISATION AU 31/12/2025

**84 316 200 €**  
CAPITAL NOMINAL AU 31/12/2025 (VS 27 368 700 € AU 31/12/2024)

**562 108**  
NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2025

**132 078**  
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

**27**  
PARTS RETIRÉES

**0**  
PARTS EN ATTENTE AU 31/12/2025

# 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-DYN-020206-FR-4-2755



## La politique de souscription et de retrait

### Minimum de souscription

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 1 part.

### 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](http://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.