

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 2025 ► N° 7

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2025



Chers Associés,

Malgré l'instabilité politique française, nous observons que l'environnement économique européen se stabilise en matière de taux d'intérêt long terme et d'inflation. Ce contexte permet aux marchés immobiliers européens de poursuivre leur normalisation. Cet environnement à nouveau favorable à l'investissement immobilier offre d'intéressantes opportunités, génératrices de rendements à la fois stables et attractifs.

Votre SCPI SOFIDYNAMIC a profité de ce troisième trimestre pour enregistrer une collecte brute record de 32 M€, portée par un mois de septembre totalisant plus de 14 M€ de souscriptions. Cette dynamique témoigne de l'intérêt grandissant des investisseurs pour SOFIDYNAMIC, qui compte déjà plus de 5 000 associés pour sa deuxième année d'existence. Cette collecte a permis l'acquisition de deux actifs sur le trimestre, à des prix compétitifs pour un montant total de près de 9 M€. Le premier actif est composé de 8 cellules commerciales entièrement louées à des locataires de premier plan, situé en périphérie de Bordeaux (Saint-Jean d'Ilac) en direction du Cap Ferret. Le second actif est un immeuble de bureaux entièrement loué avec des baux récents, situé dans la zone d'activité du parc de la Duranne, pôle tertiaire dominant d'Aix-en-Provence.

Votre SCPI poursuit son objectif de diversification de son patrimoine tant géographique avec une exposition d'ores et déjà répartie à moitié en France et à l'étranger que par typologie d'actifs comme en témoigne la dernière acquisition de bureaux à Aix-en-Provence. Elle conserve par ailleurs un œil attentif à de nouvelles géographies, où nous étudions des dossiers d'investissement attractifs en Allemagne et en Pologne.

Les performances opérationnelles de SOFIDYNAMIC se maintiennent à un niveau élevé au 3^{ème} trimestre avec un taux d'occupation financier de 97,4 %. Ces performances permettent d'envisager un **taux de distribution prévisionnel 2025 brut de fiscalité minimum de 8,40 %⁽¹⁾⁽²⁾, ce qui porterait la performance globale annuelle à 13,40%^{(1) (3)} en 2025**. L'acompte de dividende du 3^{ème} trimestre s'établit à 6,30 € par part ayant pleine jouissance. Ces bons résultats ont été célébrés par le magazine Mieux Vivre Votre Argent (Groupe Les Echos), attribuant le 1^{er} prix à SOFIDYNAMIC dans la catégorie jeune SCPI 2025⁽⁵⁾.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ 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^{er} janvier de l'année N.

⁽³⁾ 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^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

⁽⁴⁾ 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 annuel de 7 % (non garanti).

⁽⁵⁾ Les références à un classement, un prix et/ou à une notation ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

C. +8,4 %

OBJECTIF DE TAUX DE DISTRIBUTION SUR 2025
(NON GARANTI)^{(1) (2) (4)}

C. +13,4 %

OBJECTIF DE PERFORMANCE GLOBALE
ANNUELLE SUR 2025 (NON GARANTI)^{(1) (3)}

+7 %

OBJECTIF DE TAUX DE DISTRIBUTION MOYEN SUR
L'HORIZON DE PLACEMENT RECOMMANDÉ
(NON GARANTI)^{(1) (2)}

97,4 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE

136 M€

CAPITALISATION
AU 30 SEPTEMBRE 2025

14

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30 SEPTEMBRE 2025

5 072

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30 SEPTEMBRE 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

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.

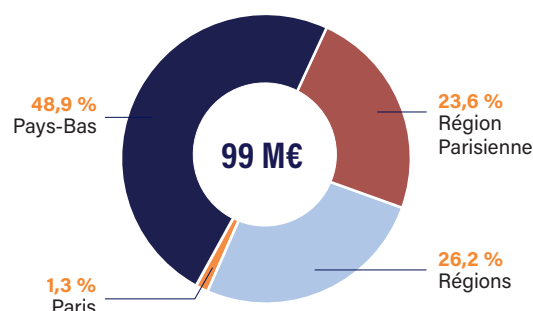
À RETENIR
AU 30 SEPTEMBRE 2025

99 M€
VALEUR DE PATRIMOINE DE
SOFIDYNAMIC

14
IMMEUBLES REPRÉSENTANT 501
UNITÉS LOCATIVES

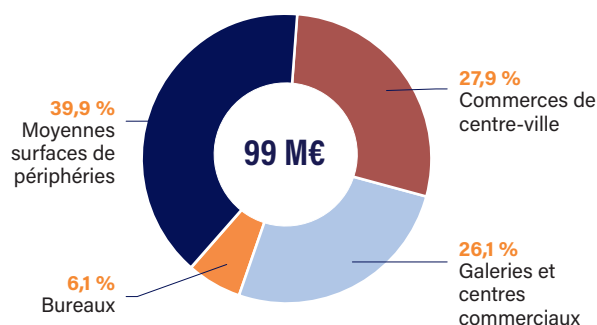
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 septembre 2025



Sur quelles typologies ?

En valeur au 30 septembre 2025



Point sur l'endettement au 30 septembre 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.



Les investissements du trimestre

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

Au cours du troisième trimestre, SOFIDYNAMIC a investi **8,7 M€** à travers 2 acquisitions générant **une rentabilité immédiate d'environ 7,4 %^(*)**. La première acquisition est une moyenne surface de périphérie composée de 8 cellules commerciales entièrement louées à Saint-Jean-d'Illac (33) en périphérie de Bordeaux sur la route du Cap Ferret pour **3,8 M€**. La seconde acquisition est un actif de bureaux multilocataires pour **4,9 M€** situé à Aix-en-Provence (13), dans la zone d'activité du Parc de la Duranne, pôle tertiaire dominant situé entre le centre-ville et la gare TGV. Cette acquisition renforce la diversification sectorielle de votre SCPI.

Type	Adresse	Locataires/Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Commerce	Saint-Jean d'Illac	8 locataires	1 747 m ²	3 753 500 €	29/07/2025
Bureaux	Aix en Provence	7 locataires	2 125 m ²	4 942 000 €	15/09/2025
TOTAL			3 872 m ²	8 695 500 €	

Au 30 septembre 2025, votre SCPI est engagée dans trois nouvelles acquisitions en France pour un montant total de **12 M€**.

Dotée d'une trésorerie disponible de près de 58 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.



Moyenne surface de périphérie - Zutphen (Pays Bas)



Ensemble commercial à Saint-Jean-d'Illac (33)



Immeuble de bureaux à Aix-en-Provence (13)

A RETENIR



8,7 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

2

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

3 872 m²

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

12 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 30/09/2025

* 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.

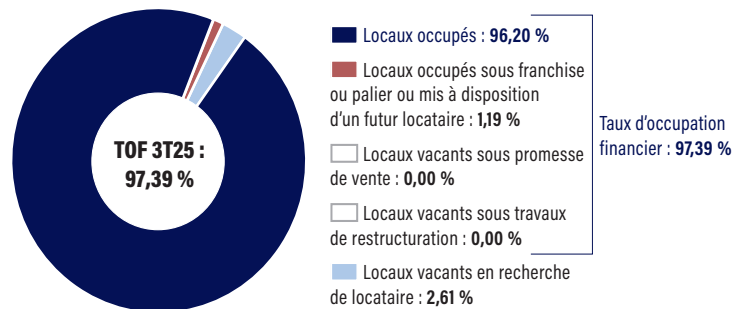
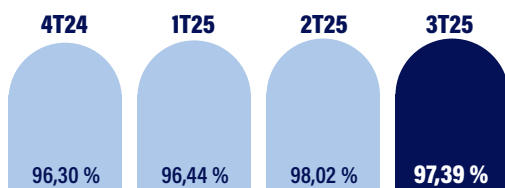
Une gestion attentive, au service de votre épargne

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 97,4 % au 30 septembre 2025, en légère baisse par rapport au trimestre précédent du fait de l'effet « plein » de l'acquisition de Zoetermeer en juin 2025, dont le taux d'occupation financier est de c. 95 %.



1,3 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU TROISIÈME 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 septembre pour une part ayant pleine jouissance, soit 5,97 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

Distribution annuelle

En € par part	Rappel 2024	Prévision 2025
1 ^{er} trimestre		6,30 €
2 ^e trimestre		6,30 €
3 ^e trimestre	2,38 € par part et mois de jouissance	6,30 €
4 ^e trimestre	2,38 € par part et mois de jouissance	
Dividende annuel	2,38 € par part et mois de jouissance	env. 25,20 € brut de fiscalité

La société de gestion indique un objectif prévisionnel de dividende annuel 2025 **brut de fiscalité d'environ 25,20 €** par part soit **un taux de distribution brut de fiscalité d'environ 8,4 % (non garanti)**. Cet objectif sera ajusté au cours des prochains trimestres.

Cet objectif de dividende annuel est non garanti. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion, qui ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Objectif de performance 2025



Objectif de taux de distribution brut de fiscalité pour 2025 (non garanti)⁽¹⁾⁽³⁾



Objectif de performance globale annuelle 2025 (non garanti)⁽¹⁾⁽²⁾



Pour rappel, **l'objectif de taux de distribution cible de la SCPI sur 8 ans est de 7 % (non garanti)**.⁽¹⁾

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

Valeur de référence de parts

(par part) au 30/06/2025

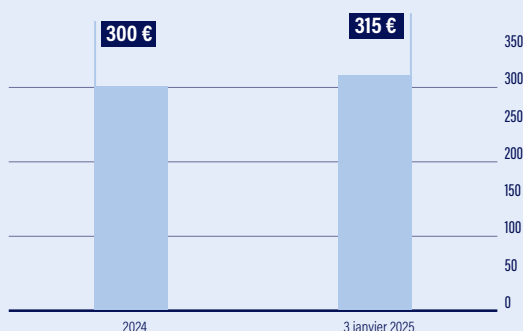


Prix de souscription

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^{er} janvier 2025 de 300 €.

Historique du prix de souscription

depuis son lancement



(1) 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.

(2) 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^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

(3) 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 annuel de 7 % (non garanti). 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.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 30/09/2025 :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS 1^{er} jour du 6^{ème} 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 :

31 891 860 €
MONTANT COLLECTÉ

22 844 €
MONTANT RETIRÉ

135 518 040 €
CAPITALISATION AU 30/09/2025

64 532 400 €
CAPITAL NOMINAL AU 30/09/2025 (VS 27 368 700 € AU 31/12/2024)

430 216
NOMBRE DE PARTS AU 30/09/2025

101 244
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

74
PARTS RETIRÉES

0
PARTS EN ATTENTE AU 30/09/2025

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-DY-102025-FR-2-2568



Toutes les photographies de ce document concernent des investissements déjà réalisés ou cibles ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

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.