La SCPI Sofidynamic
FranceSCPI.com

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



+9,04 %
TAUX DE DISTRIBUTION SUR 2025 [2] [4]

+14,04 %
PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE SUR 2025 [3]

+7 %
OBJECTIF DE PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE ET DE TAUX DE DISTRIBUTION BRUT DE FISCALITÉ SUR L'HORIZON DE PLACEMENT RECOMMANDÉ (NON GARANTI) [5]

97,3 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE

269 M€
CAPITALISATION AU 30 SEPTEMBRE 2026

40
NOMBRE D'IMMEUBLES AU 30 SEPTEMBRE 2026

9 029
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 30 SEPTEMBRE 2026

ÉCHELLE DE RISQUE
< Risque faible — Risque élevé >
1 2 3 **4** 5 6 7

SOFIDYNAMIC
SCPI DIVERSIFIÉE
EUROPE HIGH YIELD

Bulletin trimestriel d'information

investissement socialement responsable ISR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

3e TRIMESTRE 2026 ▶ N° 11
Valable du 1er octobre au 31 décembre 2026

Chers Associés,

Au cours du troisième trimestre, l'environnement macroéconomique est resté marqué par une forte incertitude, toujours alimentée par les tensions géopolitiques, la volatilité des prix de l'énergie et une visibilité limitée sur l'évolution de l'inflation qui a conduit la Banque centrale européenne à relever ses taux directeurs de 25 points de base le 10 septembre dernier. En France, les interrogations relatives à la trajectoire de la dette publique et à l'environnement politique et social entretiennent une prime de risque accrue. Les marchés immobiliers européens poursuivent ainsi leur ajustement de façon hétérogène, ce qui est susceptible de peser sur les valorisations immobilières de fin d'année. Cet environnement peut également faire émerger des opportunités d'investissement pour les acteurs en capacité financière de les exécuter et disposant d'une grande discipline dans leur politique d'investissement.

Au cours du troisième trimestre, SOFIDYNAMIC a poursuivi sa politique d'investissement et a réalisé 2 acquisitions supplémentaires pour un volume total de **37,1 M€, avec une rentabilité immédiate moyenne de 7,6 %[1].** Votre SCPI a notamment réalisé **un premier investissement au Royaume-Uni** avec l'acquisition d'un parc d'activité commercial situé à Bristol, pour un montant frais inclus de **34,3 M€**, lui permettant de poursuivre sa diversification géographique.

Sur le plan locatif, le taux d'occupation financier se maintient à un niveau élevé à 97,3 %, témoignant de la sélectivité de la politique d'investissement.

Ces performances permettent d'envisager une fourchette prévisionnelle[5] de dividende annuel entre 22,50 € et 24,00 € par part ayant pleine jouissance au titre de l'exercice 2026. L'acompte de dividende du troisième trimestre s'établit à 5,52 € par part ayant pleine jouissance. Il convient également de noter que la fréquence de distribution des dividendes **devient mensuelle, avec un premier versement mensuel fin novembre**.

Votre SCPI a également mis en place la décimalisation de ses parts au cours du trimestre, et vous bénéficiez désormais de deux nouvelles options pour investir dans votre fonds :

- Le **versement programmé** permettra (après une première souscription d'une part) d'investir dès 50 € de façon mensuelle ou trimestrielle ;

- Le **réinvestissement automatique des dividendes** permettra de réinvestir tout ou partie de vos dividendes en nouvelles parts ou fractions de parts, plutôt que de les percevoir intégralement en numéraire.

Ces nouvelles modalités vous offrent ainsi davantage de souplesse dans votre stratégie d'investissement.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion

(1) 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 garantie. 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.

(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 1er janvier de l'année N. Au titre de l'année 2025, ce dividende intègre un prélèvement sur le report 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.

(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 1er janvier de l'année N et le 1er 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 performance globale annuelle moyenne sur l'horizon de placement recommandé de 8 ans de 7 % (non garanti).

(5) Objectif de distribution et de performance globale. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses arrêtées par la Société de Gestion, qui ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Après réintégration de la fiscalité, cet objectif de distribution s'inscrit dans la fourchette annoncée le trimestre précédent.

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

- Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Les SCPI sont des produits complexes et pouvant présenter un risque d'illiquidité. La revente des parts n'est pas aussi rapide et facile que pour d'autres placements financiers comme les actions ou les obligations. Si les demandes de retraits sont supérieures aux nouvelles souscriptions, alors on observe une illiquidité de la SCPI sur le marché des parts. Dans ce cas, l'associé qui voudrait vendre ses parts peut être soumis à un délai de sortie d'une durée indéterminée puisqu'il n'existe pas suffisamment de souscripteurs. Les SCPI s'adressent à des investisseurs à la recherche de diversification et de performances, conscients des risques liés à cette classe d'actifs qui impose un placement à long terme. Il convient de ne pas investir une part trop importante de son patrimoine dans cette classe d'actifs. Il s'agit d'un actif de diversification. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la Note d'information de la SCPI. Ces documents, ainsi que les statuts de la SCPI, sont librement accessibles sur demande ou sur le site https:// www.sofidy.com/.



Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

La SCPI Sofidynamic
FranceSCPI.com

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, de locataires.
- Une grande diversification géographique et de typologies d'usage.

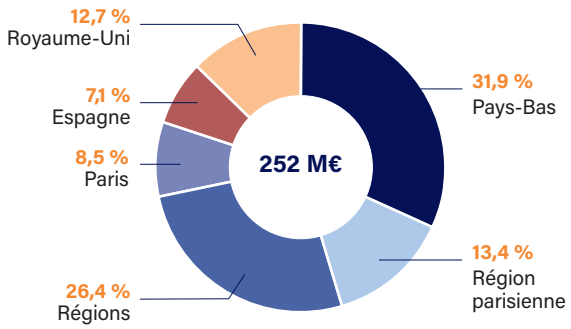
À RETENIR
AU 30 SEPTEMBRE 2026

252 M€
VALEUR DE PATRIMOINE DE SOFIDYNAMIC

40
IMMEUBLES REPRÉSENTANT 685 UNITÉS LOCATIVES

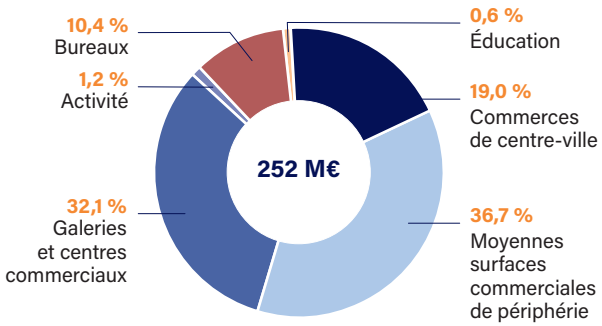
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 septembre 2026

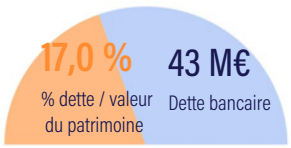


Sur quelles typologies ?

En valeur au 30 septembre 2026



Point sur l'endettement au 30 septembre 2026



4,28 %
Taux moyen des emprunts

100,0 % Taux fixe
0,0 % Taux variable

4 ans et 9 mois
Maturité moyenne de la dette



Du nouveau pour vos revenus : vos distributions deviennent mensuelles !

Nous cherchons en permanence à améliorer votre expérience d'épargnant de la gamme de SCPI Sofidy.

C'est pourquoi la fréquence de distribution des revenus de votre SCPI SOFIDYNAMIC devient mensuelle, alors qu'elle était trimestrielle jusqu'à présent.

Cette évolution répond à notre volonté de vous offrir plus de régularité et une meilleure visibilité pour gérer votre budget au quotidien. Elle a vocation à être étendue progressivement à l'ensemble de nos SCPI à capital variable à partir de l'année 2027.

Le calendrier de vos prochaines distributions :

- **Octobre 2026 :** calcul de la 1ère distribution mensuelle
- **Novembre 2026 :** versement de la distribution du mois d'octobre 2026
- Versement des distributions suivantes vers **le 25 de chaque mois**

Ce qui évolue dans la gestion de votre épargne :

- **Suivi en direct :** le détail de vos versements reste accessible sur votre Espace Épargnant SOFIDY.
- **Relevés de distribution :** ils restent trimestriels pour vous garantir une vision globale et claire.
- **Réinvestissement automatique :** si vous avez opté pour cette option, elle s'appliquera désormais chaque mois, sans action de votre part.

La SCPI Sofidynamic
FranceSCPI.com

Les investissements du trimestre

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

Au cours du troisième trimestre 2026, SOFIDYNAMIC a investi **37,1 M€** à travers 2 acquisitions générant **une rentabilité immédiate moyenne de 7,6 %**(*) :

- Votre SCPI poursuit sa diversification géographique grâce à **un premier investissement au Royaume-Uni** pour un montant frais inclus de **34,3 M€.** Cet ensemble commercial est situé au nord du centre-ville de Bristol, et bénéficie d'un emplacement attractif au sein d'une vaste zone de chalandise, de près d'un million d'habitants dans un rayon de 30 minutes en voiture. L'ensemble immobilier **est entièrement loué** à des enseignes de renom, et comprend huit magasins ainsi que trois restaurants, pour une superficie totale d'environ 10 800 m².
- Votre SCPI a également investi en France, dans un ensemble commercial situé à Clisson (Loire-Atlantique), pour un montant frais inclus de **2,8 M€, générant une rentabilité immédiate moyenne de 7,9 %(*).** L'ensemble immobilier est composé de 6 cellules commerciales pour une surface totale de 1 127 m², entièrement louées à des enseignes nationales avec notamment Afflelou, Optical Center et SoCoo'c, le tout au sein d'une zone commerciale dynamique portée par la locomotive Leclerc.

Type	Adresse	Locataires/Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Commerces	Bristol	11 locataires	10 833 m²	34 324 344 €	24/09/2026
Commerces	Clisson - 1 rue des Malifestes	6 locataires	1 127 m²	2 757 700 €	30/09/2026
TOTAL			**11 960 m²**	**37 082 044 €**	

Ces acquisitions portent le montant total investi depuis le début de l'année à 124 M€ générant une rentabilité immédiate moyenne de 8,3 %(*). Au 30 septembre 2026, votre SCPI est engagée dans une nouvelle acquisition pour un montant total de **2 M€,** et entend poursuivre sa diversification géographique européenne.

Dotée d'une trésorerie disponible de près de 42 M€, votre SCPI est en position de force pour saisir de nouvelles opportunités de marché à des conditions attractives.

A RETENIR

37 M€
MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

2
NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

11 960 m²
SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

2 M€
PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 30/09/2026

* 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 garantie. 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. Ilpeut évoluer après l'acquisition, et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.



Commerces - Clisson (44)



Commerces - Eastgate Retail Park (Royaume-Uni)

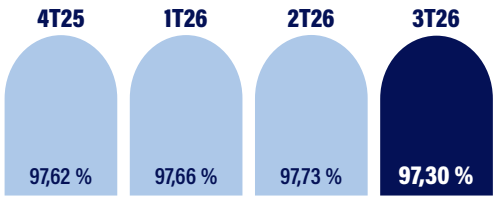
Une gestion attentive, au service de votre épargne

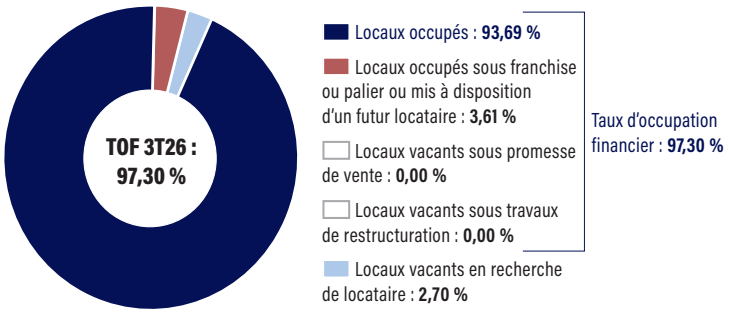
Gestion locative

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

Taux d'occupation

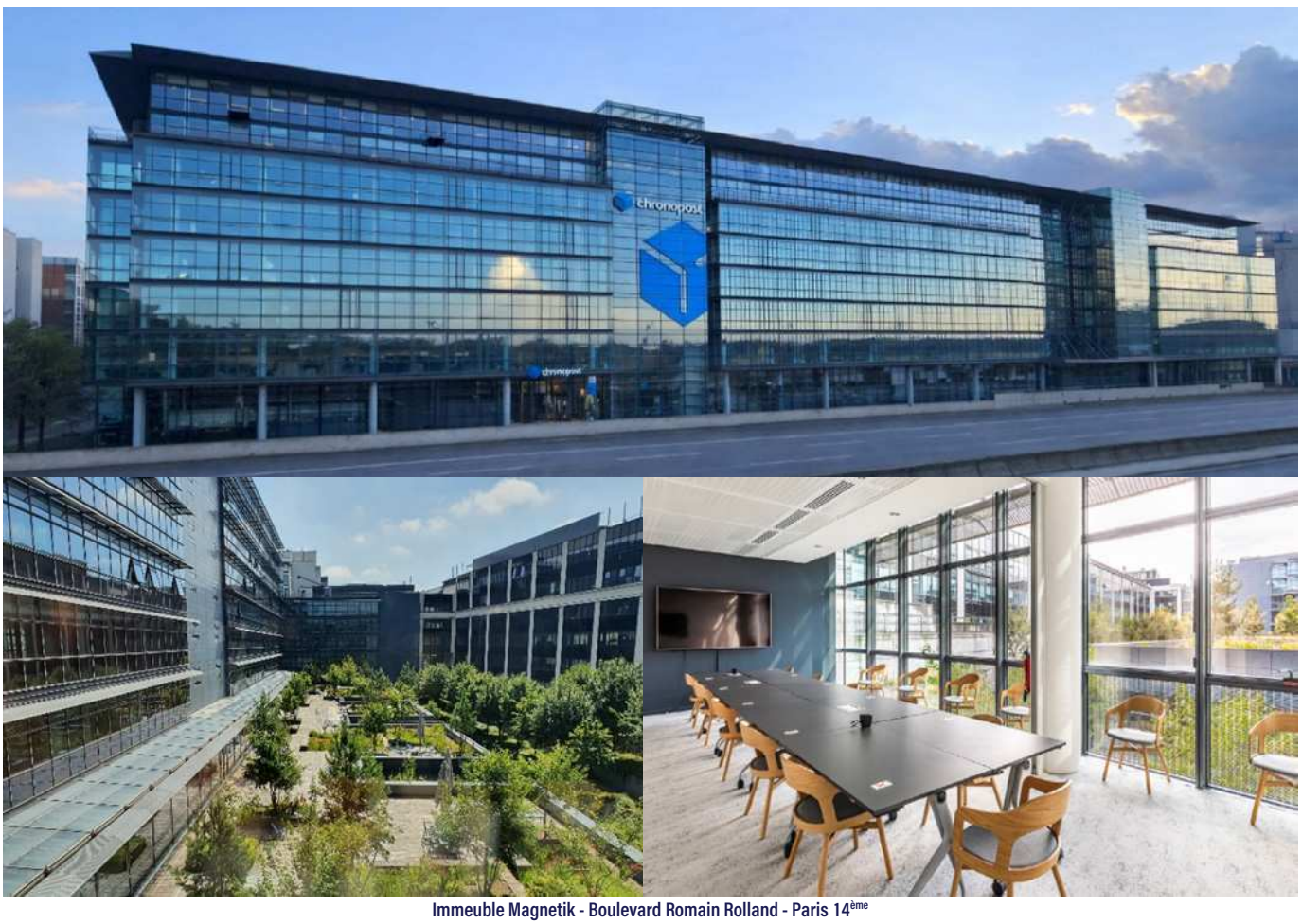
Le taux d'occupation financier* moyen du 3ème trimestre s'élève à 97,3 %, en léger recul par rapport au trimestre précédent.





4,4 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU TROISIÈME TRIMESTRE 2026

* 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.



Immeuble Magnetik - Boulevard Romain Rolland - Paris 14ème

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

5,52 € PAR PART

Acompte trimestriel versé fin octobre pour une part ayant pleine jouissance, soit 5,35 € 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 2025	Prévision 2026
1er trimestre	6,30 €	5,52 €
2e trimestre	6,30 €	5,52 €
3e trimestre	6,30 €	5,52 €
4e trimestre	5,52 €	
Dividende annuel	**24,42 €**	***Entre 22,50 € et 24,00 €***

Vos distributions deviennent mensuelles.

La fréquence de distribution des revenus de la SCPI SOFIDYNAMIC **devient mensuelle.** La première distribution mensuelle de votre SCPI SOFIDYNAMIC concernera le **mois d'octobre 2026 et sera versée vers le 25 novembre 2026,** puis suivra cette même périodicité.

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2026 **entre 22,50 € et 24,00 € par part**[4] **(non garanti)**. Cette fourchette de dividende annuel est non garantie et sera ajustée au cours des prochains trimestres. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses arrêtées par la Société de Gestion, qui ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Rappel de la distribution

Performance 2025

+ 9,04 % Taux de distribution brut de fiscalité pour 2025 [1][3]

+ 14,04 % Performance globale annuelle 2025[2]

+ 7 % MOYEN sur 8 ANS Pour rappel, **l'objectif de performance globale annuelle et de taux de distribution brut de fiscalité sur l'horizon de placement recommandé est de 7 %** (non garanti).[4]

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

Valeur de référence de parts

(par part) au 30/06/2026

306,58 € — Valeur de réalisation

340,38 € — Valeur de reconstitution

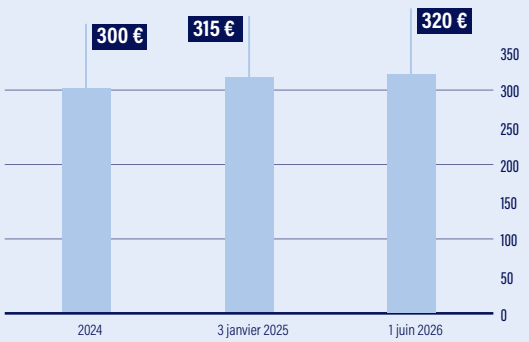
Prix de souscription

+1,6 %

Le prix de souscription de la part s'élève à 320 € depuis le 1er juin 2026, **soit une hausse de +1,6 %** par rapport au prix de part du 1er janvier 2026.

Historique du prix de souscription

depuis son lancement



(1) 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 1er janvier de l'année N. Au titre de l'année 2025, ce dividende intègre un prélèvement sur le report 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.

(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 1er janvier de l'année N et le 1er 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 et de performance globale annuelle moyenne de 7 % sur l'horizon de placement recommandé de 8 ans (non garanti).

(4) 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.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 30/09/2026 :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS
1er jour du 6e mois
suivant la souscription, son règlement à la SCPI et l'inscription sur le registre des associés

320,0 €
PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART

313,6 €
PRIX DE RETRAIT DE LA PART
Ce prix correspond au prix de souscription, diminué de la commission de souscription

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

21 537 982 €
MONTANT COLLECTÉ

257 779 €
MONTANT RETIRÉ

268 863 422 €
CAPITALISATION AU 30/09/2026

126 029 729 €
CAPITAL NOMINAL AU 30/09/2026
(VS 84 316 200 € AU 31/12/2025)

840 198
NOMBRE DE PARTS AU 30/09/2026

67 306
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

822
PARTS RETIRÉES

0
PARTS EN ATTENTE AU 30/09/2026

La SCPI Sofidynamic
FranceSCPI.com

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 Jérôme Grumler

BT-DYN-102026-FR-2-3338



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 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 4,17 % HT (soit 5 % 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 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 SCPI SOFIDYNAMIC publiées par la Société de Gestion 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 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'Informations Clés (DIC) et à la note d'information, avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

SOFIDYNAMIC | Numéro d'immatriculation AMF : Visa AMF SCPI n°26-11 du 31 mars 2026.
Sofidy est la marque du groupe Tikehau Capital qui porte l'offre de produits d'épargne immobilière grand public.
La gestion des fonds commercialisés sous la marque Sofidy est assurée par Tikehau Investment Management.
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-07000006 |
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR32 491 909 446 |
32 rue de Monceau 75008 PARIS | Tel. 01 53 59 05 00 | Email : sofidy@tikehaucapital.com