

SOFIDYNAMIC
SCPI DIVERSIFIÉE
EUROPE HIGH YIELD

Document d'Informations Clés

SOFIDYNAMIC

Visa AMF n°26-11 du 31 mars 2026 - Initiateur du PRIIPS : Tikehau Investment Management (www.tikehaucapital.com)
Contact : sofidy@tikehaucapital.com - Appeler le 01 69 87 02 00 pour de plus amples informations
L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle de Tikehau Investment Management en ce qui concerne ce Document d'Informations Clés.
Tikehau Investment Management est agréée en France sous le n° GP-07000006 et réglementée par l'AMF - Groupe d'appartenance : Tikehau Capital.
Date de production du Document d'Informations Clés : 1er août 2026.

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Avertissement : vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

TYPE

SOFIDYNAMIC est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable. Il s'agit d'un placement à long terme. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 8 ans.

OBJECTIFS

La SCPI SOFIDYNAMIC a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif. La SCPI dispose du label ISR Immobilier. L'univers d'investissement de la SCPI se compose d'actifs immobiliers :

- Investis principalement en murs de commerces (retail parks, moyennes surfaces de périphérie, galeries commerciales, commerces de pied d'immeubles…) et en immobilier d'activité au sens large (logistique, principalement dite « urbaine », locaux d'activité, entrepôts, stockage pour particuliers, locaux industriels, data centers…), et de manière accessoire en actifs immobiliers de bureaux, hôtellerie et loisirs, santé, résidences gérées et résidentiel ;
- Situés dans l'Espace Économique Européen, du Royaume-Uni et de la Suisse.

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 est complétée par une démarche d'Investissement Socialement Responsable, réalisée en déployant de façon systématique des critères Environnementaux, Sociaux 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 d'amélioration de la performance dite «Best-In Progress».

En pratique, chacun des actifs immobiliers de la SCPI est noté à partir d'une grille d'évaluation dédiée intégrant les critères ESG. Les critères de cette grille sont déclinés en fonction des typologies de bâtiments gérées par le fonds (bureaux, commerces de pied d'immeuble, autres commerces/logistique, tourisme et résidentiel), et de la phase de vie du bâtiment (à savoir en exploitation ou au cours d'un projet de développement). Les actifs situés sous la note-seuil définie pour la SCPI devront faire l'objet d'un plan d'action, afin d'améliorer leur note ESG initiale.

Conformément au référentiel du label ISR, pour ce qui est de la poche immobilière de la SCPI, 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 :

- La grille d'analyse ESG interne a été développée avec l'aide d'un prestataire externe :
- L'évaluation des actifs selon les critères ESG est réalisée à partir des informations fournies :
  - en interne : par les équipes d'investissement et les Property Managers travaillant sur les actifs considérés et par des visites de terrain, et
  - en externe : via des prestataires externes.

Le recours à ces prestataires et/ou plateformes externes peut conduire à une limitation dans l'exhaustivité ou la transparence méthodologique des indicateurs retenus pour l'évaluation ESG des actifs, et des délais dans la remontée des informations.

La politique d'investissement de la SCPI vise la génération d'un taux de distribution brut de fiscalité annuel moyen de 7 % brut de fiscalité pour l'associé sur l'horizon de placement recommandé de 8 ans. Cet objectif de gestion est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion au lancement de la SCPI. Il 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'investisseur doit être conscient que la SCPI vise un objectif de haut rendement qui traduit une politique d'investissement orientée vers des actifs immobiliers présentant un risque raisonnablement élevé, pouvant se traduire notamment par des localisations secondaires et/ou un état d'usage à améliorer et/ou des locataires de taille modeste.

La SCPI peut avoir recours à l'endettement, dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale. L'Assemblée Générale du 23 mai 2025 a fixé à 300 M€ le montant maximal de l'endettement financier autorisé.

L'objectif de la SCPI est de proposer à l'investisseur un haut rendement supérieur à celui de la moyenne des SCPI de rendement diversifié au travers d'une distribution régulière de dividendes sur un horizon de détention de long terme. Cet objectif est non garanti. Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du degré d'aversion au risque immobilier du client.

INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS

Tout investisseur (hors « US Person ») professionnel ou non professionnel et plus particulièrement les personnes physiques souhaitant réaliser un investissement immobilier de rendement, sans contrainte de gestion, avec pour principaux objectifs la perception de revenus réguliers, ainsi que l'appréciation potentielle du prix de la part. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine sur le long terme. L'ensemble des risques attachés à l'investissement (notamment perte en capital, baisse ou absence de rendement, risque de liquidité…) et les caractéristiques de l'investissement en parts de SCPI sont à considérer par l'investisseur lors de la souscription.

Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

MODALITÉS DE RETRAIT

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts en adressant à la société de gestion un ordre de retrait. Son retrait sera traité à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirés. La transaction se fera sur la base de la valeur de retrait diminuée de la commission de retrait le cas échéant. La revente des parts dépendra donc de l'équilibre entre l'offre et la demande. En cas de suspension de la variabilité du capital, le retrait dépend du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la Société de Gestion. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

DÉPOSITAIRE

Société Générale.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

La documentation relative à la SCPI (notamment le dernier rapport annuel, la note d'information et les statuts) et toute autre information pratique (y compris le prix de la part) sont disponibles en français et gratuitement sur le site internet de Sofidy : https://www.sofidy.com/documentation/sofidynamic

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

INDICATEUR DE RISQUE

Risque faible — **Risque élevé**

1	2	3	**4**	5	6	7

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

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.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risques 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

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. Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants :

Risque de perte en capital : Ce produit présente un risque de perte en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Il n'existe aucune garantie ou protection de capital.

Risque de liquidité : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Son actif est par nature peu liquide et le rachat des parts n'est possible que dans la limite des souscriptions qu'il reçoit, ou à un prix qui pourrait être très décoté par rapport à la valeur de réalisation.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorables, intermédiaires et favorables présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du benchmark utilisé au cours des 13 dernières années. Le benchmark utilisé est l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Investissement 10 000 €			
Scénarios		**1 an**	**8 ans (Période de détention recommandée)**
Scénario minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement		
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts *Rendement annuel moyen*	7 994 € *-20,06 %*	7 208 € *-4,01 %*
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts *Rendement annuel moyen*	9 522 € *-4,78 %*	7 788 € *-3,08 %*
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts *Rendement annuel moyen*	10 012 € *0,12 %*	11 633 € *1,91 %*
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts *Rendement annuel moyen*	10 332 € *3,32 %*	14 961 € *5,16 %*

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez. Il n'est pas facile de sortir ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de période de détention recommandée, vous subirez des coûts supplémentaires.

QUE SE PASSE-T-IL SI TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Les associés de la SCPI SOFIDYNAMIC ne bénéficient pas d'une garantie en capital. Ils ne sont par conséquent pas exposés à un risque de contrepartie sur la société de gestion Tikehau Investment Management.

Tikehau Investment Management est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des marchés financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut de Tikehau Investment Management n'aurait aucun impact sur les actifs de la SCPI. Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre SCPI sont en effet assurées par le dépositaire de votre SCPI.

L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

COÛTS AU FIL DU TEMPS

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 € sont investis.

Investissement de 10 000 €		
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée (8 ans)
Coûts totaux	1 401 €	5 812 €
Incidence des coûts annuels[1]	*14,01 %*	*7,41 %*

(1) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 9,06 % avant déduction des coûts et de 1,91% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

COMPOSITION DES COÛTS

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		L'incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	2,00 % HT (2,40 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement.	200,00 €
Coûts de sortie	4,17 % HT (5,00 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du montant remboursé en cas de retrait de parts détenues depuis moins de 8 ans.	500 €
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais Administratifs et d'exploitation[2]	1,53 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	149 €
Coûts de transaction	5,63 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	552 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commission liée aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	Non applicable

(2) Dont 0,43 % de frais d'exploitation immobilière.

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

La période de détention recommandée est d'au moins 8 ans.

Investir dans une SCPI c'est investir dans l'immobilier. Il s'agit d'un placement à long terme et la société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans.

La société de gestion ne garantit pas le rachat ou la revente des parts. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant. Les modalités de sortie sont indiquées dans la Note d'information disponible sur le site internet de Sofidy : https://www.sofidy.com/documentation/sofidynamic.

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Toute réclamation concernant la SCPI ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de cette SCPI ou qui vend cette SCPI peut être adressée à la société de gestion (par courrier à l'adresse suivante : Sofidy (marque de Tikehau Capital) - Service des associés - 303 square des Champs Élysées - 91026 Évry-Courcouronnes Cedex, ou par courriel : reclamations.clients@tikehaucapital.com).

Tikehau Investment Management s'engage à accuser réception de votre demande dans un délai de dix jours ouvrables et de vous transmettre une réponse dans un délai maximum de deux mois à compter de la date d'envoi.

Pour plus d'informations sur la politique de traitement des réclamations clients de Tikehau Investment Management : https://www.sofidy.com/nos-politiques-reglementaires/

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Pour plus de détail sur SOFIDYNAMIC, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou Tikehau Investment Management (01 69 87 02 00 / sofidy@tikehaucapital.com).

Classification SFDR : Article 8. Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le site internet de Sofidy.

Les informations relatives aux performances passées de la SCPI depuis sa création sont disponibles sur le site internet de Sofidy (https://www.sofidy.com/documentation/sofidynamic).

Dans le cas où une réclamation auprès de Tikehau Investment Management ne fournit pas de solution, vous avez la possibilité de faire appel au service de médiation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), à l'adresse suivante : Médiateur de l'Autorité des marchés financiers - 17 place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02. Des formulaires de saisie ainsi que la charte de la médiation du médiateur de l'AMF sont à votre disposition sur le site de l'AMF.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

Sofidy est la marque commerciale de Tikehau Investment Management 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

DIC-DYN-072026-FR-1-3197 | Document réalisé par Tikehau Investment Management | ©Shutterstock