SOFIDYNAMIC
SCPI DIVERSIFIÉE
EUROPE HIGH YIELD

Note d'information

Août 2026

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

sofidy.com

SOFIDYNAMIC
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes
Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01

Sommaire

Introduction

1. Avertissement à l'investisseur 5
2. Renseignements sur les fondateurs 6
3. Objectif et politique d'investissement 6
4. Modification de la stratégie d'investissement et/ou de la politique d'investissement de la SCPI 9
5. Responsabilité des associés 9
6. Principaux facteurs de risques pour les investisseurs 9
7. Évaluation de la SCPI et détermination du prix de souscription de la part 11
8. Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris par la SCPI ont des fins d'investissement 11

Chapitre I

1. Composition du dossier remis a tout souscripteur préalablement à toute souscription 12
2. Modalité de versement du montant des souscriptions 12
3. Nombre minimum de parts à souscrire 13
4. Lieux de souscription et de versement 13
5. Date d'entrée en jouissance des parts 13
6. Agrément 13
7. Souscription/acquisition de parts par un client relevant d'un droit étranger 13
8. Obligations relatives a la loi FATCA 13
9. Restriction à l'égard des « US Person » 14
10. Garantie bancaire 14

.../...

Chapitre II

1. Retrait des associés 15
2. Achat ou vente de parts sur le marché secondaire (avec intervention de la société de gestion) 18
3. Achat ou vente de parts de gré à gré (sans intervention de la société de gestion) 20
4. Dispositions générales relatives aux cessions sur le marché secondaire ou de gré à gré 21

Chapitre III

1. Rémunération de la société de gestion 22
2. Autres frais et charges supportées par la SCPI 23
3. Commission de retrait supportée par l'associé au profit de la SCPI 24

Chapitre IV

1. Régime des assemblées générales des associés 25
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros entretien 26
3. Conventions particulières 26
4. Régime fiscal 26
5. Modalités d'information 29
6. Démarchage et publicité 29

Chapitre V

1. La société 30
2. Conseil de surveillance 30
3. Autres acteurs 31
4. Réclamations 32
5. Information 33

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers 34

Modèle d'informations précontractuelles pour les produits financier 35

INTRODUCTION

La SCPI SOFIDYNAMIC est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable.

1. AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR

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.

Une commission de retrait acquise à la SCPI sera prélevée à l'occasion de retrait de parts intervenant avant 8 ans de détention, dans les conditions prévues au Chapitre Frais et Commissions de la présente Note d'information.

La SCPI SOFIDYNAMIC s'adresse aux clients non professionnels, professionnels ou contreparties éligibles souhaitant investir indirectement une partie de leurs liquidités (fonds propres, trésorerie, épargne...) dans l'immobilier locatif pour répondre à des objectifs patrimoniaux sur le long terme.

Les parts de la SCPI SOFIDYNAMIC sont éligibles aux contrats d'assurance vie et peuvent être souscrites en démembrement.

L'objectif de la SCPI SOFIDYNAMIC consiste à dégager un taux de distribution supérieur à celui dégagé par la moyenne des SCPI de rendement diversifiées.

Le taux de distribution potentiel de la SCPI pourra évoluer sensiblement à la hausse comme à la baisse selon l'évolution de la conjoncture immobilière.

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année *n* (y compris les acomptes et la quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année *n*.

Cet investissement présente un risque de perte en capital. Le capital que vous investissez dans la SCPI SOFIDYNAMIC n'est pas garanti.

La valeur des parts de la SCPI SOFIDYNAMIC pourra évoluer en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et de l'évolution du marché locatif des immeubles qui peuvent être cycliques et connaître des périodes de croissance et de décroissance.

Les parts de la SCPI SOFIDYNAMIC ne sont pas cotées. Elles présentent donc un risque de liquidité. Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit toutefois pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI SOFIDYNAMIC est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale conformément à l'article 422-225 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Dès lors, le montant de capital qui sera perçu lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement préalable du montant des emprunts contractés par la SCPI.

Par ailleurs, une diminution du rendement pourrait provenir d'éventuels coûts de taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Les bénéfices issus des actifs situés dans les pays étrangers seront assujettis à la fiscalité locale. Toutefois, en présence de conventions fiscales, des mécanismes (principalement crédit d'impôt) sont mis en œuvre. Ils visent notamment à éviter une double imposition des revenus fonciers et des plus-values de source européenne entre les mains des associés résidents fiscaux français, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France. Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des associés est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle. Il est donc recommandé aux associés de la SCPI d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

La rentabilité de votre investissement dans des parts de la SCPI SOFIDYNAMIC est fonction :

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles ;
- du montant du capital que vous percevrez, lors du remboursement de vos parts, de la cession de vos parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement ;
- de la durée du placement.

En cas de recours à l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la SCPI SOFIDYNAMIC :

- le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
- en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital ;
- en cas de cession des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

Dans la présente Note d'information, les termes « COMOFI », « AMF » et « le RGAMF » désigneront respectivement le Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers, et le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le terme « la SCPI » désignant la SCPI SOFIDYNAMIC.

D'autre part, en cas de divergence entre les statuts et le présent document, les statuts prévaudront.

2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La SCPI a été constituée avec un capital social initial de 760 050,00 €, auquel s'ajoute une prime d'émission de 729 648,00 € soit au total 1 489 698,00 € d'apports, entièrement libérés au 21 décembre 2023.

Sofidy (absorbée par Tikehau Investment Management) a décidé d'appliquer une réduction aux investisseurs fondateurs dans la mesure où ceux-ci sont susceptibles d'investir des sommes dès la création de la SCPI, afin de permettre la constitution rapide d'un patrimoine d'actifs immobiliers et ce, sans grever le patrimoine acquis d'une quelconque garantie, tout en générant des revenus locatifs pour tous les associés de la SCPI à court terme.

Cette réduction s'opère pour partie au travers d'une prime d'émission moins importante et d'une commission de souscription réduite à percevoir par Sofidy (absorbée par Tikehau Investment Management).

Les parts souscrites à ces conditions confèrent à leurs porteurs les mêmes droits que les autres parts. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.214-86 du COMOFI et 422-189-1 du RG AMF, les parts ainsi souscrites seront inaliénables pendant une période de trois ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

Le capital social a été divisé en 5 067 parts de 150 € de nominal, auquel s'ajoutent 144 € de prime d'émission, soit 294 € pour chacune des parts.

Répartition du capital initial - Associés fondateurs de la SCPI :

Nom des Associés fondateurs	Nombre de parts	Montant en nominal (hors prime d'émission)	Montant (prime d'émission incluse)
Sofidy (absorbée par Tikehau Investment Management)	2 318	347 700,00 €	681 492,00 €
PHICLAU	170	25 500,00 €	49 980,00 €
Pascal MORIN	36	5 400,00 €	10 584,00 €
SAS LUPA	170	25 500,00 €	49 980,00 €
Philippe LOEB	40	6 000,00 €	11 760,00 €
CARPEDIEM	172	25 800,00 €	50 568,00 €
DLCP	85	12 750,00 €	24 990,00 €
MGA	340	51 000,00 €	99 960,00 €
TV PATRIMOINE	100	15 000,00 €	29 400,00 €
NIPHIMMO	680	102 000,00 €	199 920,00 €
Emmanuel GROSHENNY	34	5 100,00 €	9 996,00 €
ANTARES	350	52 500,00 €	102 900,00 €
HOMUNITY	52	7 800,00 €	15 288,00 €
SELECT PLACEMENT	180	27 000,00 €	52 920,00 €
LA BOUTIQUE DES PLACEMENTS	35	5 250,00 €	10 290,00 €
CPI PATRIMOINE	120	18 000,00 €	35 280,00 €
MYSCPI	85	12 750,00 €	24 990,00 €
PATRIMONIAL CONSEIL	100	15 000,00 €	29 400,00 €
TOTAL	**5 067**	**760 050,00 €**	**1 489 698,00 €**

3. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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.

La SCPI vise la génération d'un taux de distribution brut de fiscalité 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.

La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif. 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 à titre secondaire en actifs immobiliers de bureaux, hôtellerie et loisirs, santé, résidences gérées et résidentiel ;
- Situés dans l'Espace Économique Européen, au Royaume-Uni et en 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.

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 un état locatif faiblement sécurisé.

Les acquisitions pourront :

- Porter sur des immeubles construits ou en l'état futur d'achèvement (VEFA) ;
- Être réalisées de manière directe ou indirecte, notamment au travers de SCI contrôlées ou non, de SCPI, d'OPCI et de tout autre type de fonds ou société de droit français ou étranger éligible ;
- Concerner des droits réels portant sur de tels biens, des meubles meublants, des biens d'équipement ou bien meubles affectés aux immeubles et nécessaires à leur fonctionnement, à leur usage ou à leur exploitation, des unités de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation, des dépôts et liquidités, des avances en compte courant, et des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L.211-1 du COMOFI.

La SCPI pourra également investir :

- Dans la limite de 20 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, dans des actifs situés dans des pays utilisant des devises autres que l'euro ;
- Dans la limite de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI, dans des participations directes ou indirectes de sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 qui ne répondent pas aux conditions fixées aux 2 et 3° du I de l'article R214-156 du COMOFI, gérées ou non par la Société de Gestion ou toute société qui lui serait liée ;
- Dans la limite de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI, dans des parts, actions ou droits de SCPI et d'organismes mentionnés au 3° du I de l'article L. 214-115, gérés ou non par la Société de Gestion ou toute société qui lui serait liée.

Dans le cadre de sa stratégie de financement, la SCPI pourra détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D. 211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier en vue de la couverture du risque de change et de taux.

Objectifs extra-financiers

La SCPI dispose du label ISR Immobilier.

La société de gestion a pour objectif d'intégrer une démarche d'immobilier durable en déployant de façon systématique des critères Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance (ESG) d'une part dans sa stratégie d'investissement et d'autre part dans sa stratégie de gestion des actifs de la SCPI, selon la méthode d'amélioration de la performance, dite « Best-In Progress ».

L'intégration systématique de ces objectifs dans la phase d'investissement et dans celle de gestion des actifs immobiliers de la SCPI pourra entraîner des coûts supplémentaires. Néanmoins, ces dépenses, inhérentes à l'application systématique des critères ESG en amont (démarche d'acquisition) et en aval (gestion d'actif) permettront d'assurer une meilleure valorisation du patrimoine sur le moyen et long terme, et donc de préserver le rendement attendu (sans que cet objectif soit garanti).

Aussi, la stratégie de prise en compte des critères ESG s'intègre tout au long du cycle de vie de la SCPI :

- Au stade pré-investissement :
  - Application de la politique d'exclusion définie au niveau du groupe Tikehau Capital ;
  - Analyse des risques et opportunités ESG à travers des grilles propriétaires et/ou avec le support de prestataires externes ;
  - Évaluation du score ESG de l'actif par rapport aux objectifs extra-financiers du fonds.
- Lors du suivi des investissements :
  - Suivi des critères ESG du portefeuille d'actif immobilier, au travers d'outils propriétaires et/ou dès que possible, engagement avec les parties prenantes afin d'encourager une amélioration de la performance ESG.

La stratégie ISR de la SCPI vise plus particulièrement à répondre aux critères ESG suivants :

PILIER ENVIRONNEMENTAL (performance énergétique, énergies renouvelables et émissions de gaz à effet serre des bâtiments, gestion de l'eau, préservation de la biodiversité).

- Atténuer le changement climatique :
  - Renforcer les processus de collecte et de suivi des consommations énergétiques et des émissions de GES associées ;
  - Mettre en place des dispositifs et équipements permettant de les réduire.
- Réduire l'impact sur la biodiversité et les écosystèmes :
  - Encourager les actions en faveur de la biodiversité ainsi que la gestion responsable des espaces verts sur nos actifs.

PILIER SOCIAL (mobilité, services proposés et accessibilité, santé/sécurité, confort/bien-être des occupants, impact territorial positif).

- Assurer aux locataires l'accès aux mobilités durables :
  - Privilégier les actifs proches des transports en commun ;
  - Faciliter les mobilités électriques et douces au sein et à proximité du bâtiment.
- Garantir aux locataires l'accès à des services diversifiés :
  - Assurer l'accès des locataires à des services sur site ou à proximité.

PILIER GOUVERNANCE (résilience face au changement climatique, relations avec les parties prenantes, achats responsables et certifications).

- Intégrer les parties prenantes dans la démarche ESG :
  - Développer et diffuser un éco-guide à destination des locataires ;
  - Intégrer des annexes environnementales dans les baux et encourager l'organisation régulière de Comités Verts avec les locataires ;
  - Intégrer des clauses ESG dans les mandats avec les Property Managers et encourager l'organisation régulière de Comités ESG.
- Améliorer la résilience des bâtiments face au changement climatique :
  - Comprendre les risques physiques climatiques auxquels sont exposés les actifs ;
  - Développer des plans d'action associés à ces risques pour améliorer la résilience des actifs.

Méthodologie appliquée

En pratique, chacun des actifs immobiliers de SOFIDYNAMIC est noté sur 100 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).

À partir de cette grille, une note-seuil est définie, note à partir de laquelle un actif sera considéré comme performant sur le présent cycle de labellisation. Les actifs situés sous la note-seuil définie pour SOFIDYNAMIC devront faire l'objet d'un plan d'action, afin d'améliorer leur note ESG initiale dans le délai des trois ans prévus par le Référentiel Immobilier[1].

La note-seuil du fonds sera revue lorsque 80 % du patrimoine en valeur dépassera la note-seuil, et a minima tous les trois ans.

En mettant ainsi à jour la note-seuil, SOFIDYNAMIC montre un engagement de progression continue à long terme tout en garantissant des résultats tangibles tous les trois ans.

Il est à noter que la pondération retenue entre les différents piliers, variable en fonction des typologies, montre la volonté de la société de gestion de mettre l'accent soit sur le pilier « Environnemental », soit sur le pilier « Social ». La pondération est plus élevée sur l'Environnement pour les bureaux, les autres commerces, la logistique et le tourisme. Les commerces de pied d'immeuble et les actifs résidentiels font l'objet d'une évaluation plus forte sur le Social, thématique essentielle par nature pour ces actifs.

Pilier	Pondérations retenues (variables en fonction des typologies)
Environnemental	30 % - 50 %
Social	20 % - 45 %
Gouvernance	20 % - 30 %

La collecte des données s'effectue via un audit technique, complété par un inventaire détaillé et quantifié. Ces données sont mises à jour autant que de besoin par les équipes de la société de gestion. Cette mise à jour pourra s'effectuer à l'occasion de travaux effectués sur les actifs mais également lors de la mise en œuvre d'actions de gestion, ou toute autre initiative.

Les actifs situés en dessous de la note-seuil lors de leur acquisition ou lors de l'obtention du label feront l'objet d'un plan d'action d'amélioration permettant de dépasser la note-seuil du fonds dans un délai de 3 ans (ou bien de progresser de plus de 20 points sur un total de 100). Les actifs déjà performants, qui dépassent la note-seuil, auront pour objectif de maintenir leur note initiale sur les 3 ans.

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

Les principales limites méthodologiques liées à la stratégie d'investissement sont :

- 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,
  - En externe : via des prestataires externes, notamment les bureaux d'études techniques spécialisés en charge des audits techniques des actifs, la plateforme Deepki, la plateforme SONEKA, et la plateforme Bat-Adapt de l'OID.

Le recours à ces prestataires et/ou plateformes 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.

Le détail des objectifs, des critères d'évaluation et de leur pondération, ainsi que la méthodologie précise appliquée aux investissements et la gestion des actifs figurent dans le code de transparence ISR disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet : www.sofidy.com.

Informations précontractuelles relatives à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier paragraphe, du règlement (UE) 2020/852.

Le Fonds promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales telles que décrites à l'article 8 du Règlement SFDR. Le Fonds s'engage à réaliser des investissements durables, mais ne prend pas en compte les critères de l'UE pour les activités économiques écologiquement durables au sens du règlement (UE) 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (le « Règlement Taxonomie ») et l'alignement de son portefeuille sur ce règlement sur la taxonomie n'est pas calculé. En conséquence, le Fonds doit indiquer que les investissements sous-jacents à ce produit financier ne tiennent pas compte des critères énoncés par le Règlement Taxonomie pour définir les activités économiques écologiquement durables.

Des informations sur les caractéristiques environnementales ou sociales de la SCPI sont disponibles en annexe de cette Note d'information.

1. Arrêté du 23 juillet 2020, publié au Journal officiel.

4. MODIFICATION DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ET/OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

Conformément à l'article 422-194 du RG AMF, toute modification majeure de la politique d'investissement doit être précédée d'une autorisation de l'assemblée générale extraordinaire. Les modifications de la politique d'investissement proposées à l'assemblée générale feront l'objet d'une demande de visa de l'AMF en cas de modification significative.

Ces modifications seront proposées en fonction principalement de l'évolution des dispositions de la réglementation, de l'évolution de la conjoncture économique, de l'émergence de nouvelles possibilités d'investissement ou de toute autre évolution nécessitant la mise à jour de la stratégie.

5. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-89 du COMOFI, dérogeant aux dispositions de l'article 1857 du Code civil, la responsabilité des associés de la SCPI est limitée à leur part dans le capital.

La responsabilité des associés de la SCPI ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

6. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS

S'agissant d'un produit financier immobilier, la durée de détention minimale recommandée pour ce type de produit est de 8 ans.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de SCPI sont les suivants :

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Ce risque est lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'étant ni garanti ni protégé, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

RISQUE IMMOBILIER

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 et locative du portefeuille de la SCPI. 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 un état locatif faiblement sécurisé.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. 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.

RISQUE DE BLOCAGE DES RETRAITS

Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, la revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente. 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.

RISQUE DE CHANGE

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la zone Euro.

RISQUES LIÉS À L'ENDETTEMENT (FINANCEMENT BANCAIRE)

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En effet, la SCPI pourra notamment financer le prix d'acquisition des immeubles par recours à l'emprunt afin de profiter de l'effet de levier que procure cette technique. Aussi, la SCPI pourra consentir tout droit réel notamment sûreté réelle, inscription hypothécaire en garantie des prêts.

Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également ses risques de perte.

La modification du montant maximal de recours au financement bancaire pourra être étudiée par la Société de Gestion en fonction principalement :

- De l'évolution des conditions des marchés financiers ;
- Du montant des capitaux collectés, et ;
- Des volumes d'investissements envisagés.

L'Assemblée Générale des associés fixe le montant des emprunts que la SCPI peut contracter de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. L'Assemblée Générale du 29 mai 2026 a décidé de recourir à l'emprunt pour un montant maximum de quatre cents (400) millions d'euros.

Ce montant est déterminé de telle sorte que la Société de Gestion puisse exécuter un programme d'investissement conforme aux ambitions de développement de la SCPI avec la double contrainte suivante :

- L'horizon de temps court jusqu'à l'Assemblée Générale suivante ;
- Le montant d'endettement restera à tout instant compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI.

La SCPI ne pourra mettre en place d'opération de financement ou de refinancement si cette opération porte le ratio d'endettement de la SCPI au-delà de cinquante (50 %) de la valeur des actifs immobiliers au moment de sa mise en place.

Le compte rendu de la dette bancaire est communiqué dans le rapport annuel.

Le recours au financement bancaire présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les associés lors de la liquidation de la SCPI sera subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

RISQUE DE MODIFICATION DE LA RÉGLEMENTATION FISCALE

Il est ici précisé que le rendement de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Toutefois, en présence de conventions fiscales, des mécanismes (principalement crédit d'impôt) sont mis en œuvre. Ils visent notamment à éviter une double imposition des revenus fonciers et des plus-values de source européenne entre les mains des associés résidents fiscaux français, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France.

RISQUE LIÉ À L'ACHAT À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

Si le revenu des parts achetées à crédit par l'associé n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

GESTION DES POTENTIELS CONFLITS D'INTÉRÊTS

La Société de Gestion est susceptible de rencontrer, dans le cadre de la gestion de ces véhicules, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. Il n'est pas anormal, ni contraire à la déontologie de la profession que de telles situations se produisent. En revanche, le fait de profiter de ces situations est contraire aux principes déontologiques. La Société de Gestion met en œuvre des moyens d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts permettant d'agir en toutes circonstances dans le respect des dispositions des articles 318-12 à 318-15 du RG AMF pour éviter qu'ils portent atteinte aux intérêts de la SCPI et de ses associés.

Pour les acquisitions indirectes, il est précisé que la SCPI pourra investir dans des OPC ou véhicules gérés par la Société de Gestion ou une société qui lui est affiliée.

RISQUE EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

Le risque de durabilité désigne un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance qui, s'il se produit, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur des investissements réalisés par le Fonds.

Ce risque est lié à divers risques qui peuvent entraîner des pertes imprévues susceptibles d'affecter les investissements et la situation financière du Fonds. Trois risques semblent dominer en termes de probabilité et de matérialité s'ils se réalisent :

1. **Les événements liés au climat et la perte de biodiversité** résultant du changement climatique (alias les risques physiques tels que l'augmentation durable des températures, l'élévation du niveau de la mer, les inondations, les incendies, les sécheresses et autres calamités météorologiques) ou de la réponse de la société au changement climatique (alias les risques de transition liés aux risques réglementaires, technologiques, de marché, etc.). L'exposition des actifs de ce Fonds à ces événements augmente avec la fréquence des phénomènes météorologiques extrêmes.
2. **Les risques liés à la cybersécurité** résultent de l'utilisation croissante des technologies numériques dans tous les secteurs. À mesure que les cyberattaques deviennent plus sophistiquées, l'exposition des actifs de ce Fonds à la fraude, au vol et aux cyberattaques de données augmente.
3. **Les risques de pandémie** (une pandémie étant définie comme une épidémie se produisant dans le monde entier ou dans une zone très étendue, traversant les frontières internationales et touchant généralement un grand nombre de personnes) peuvent freiner l'économie. Malgré les progrès importants de la médecine au cours des siècles passés, les épidémies représentent une menace considérable pour la société et pour un large éventail de secteurs économiques.

Les événements sociaux (par exemple, l'inégalité, l'intégration, les relations de travail, la prévention des accidents, l'investissement dans le capital humain, le changement de comportement des clients, la qualité et la sécurité des produits, les pratiques de vente, etc.) ou les lacunes en matière de gouvernance (par exemple, la violation importante et récurrente des accords internationaux, les problèmes de corruption, etc.) se traduisent également par des risques de durabilité.

7. ÉVALUATION DE LA SCPI ET DÉTERMINATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI. Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée aujourd'hui pour reconstituer le patrimoine de la SCPI à l'identique.

Cette valeur de reconstitution de la SCPI est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

La valeur de réalisation de la SCPI est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée sur chaque immeuble au moins une fois tous les trois ans par un expert indépendant. Dans l'intervalle, ces expertises font, chaque semestre, l'objet d'une actualisation.

Les instruments financiers à terme mentionnés à l'article L.211-1 III du COMOFI (cf. article 3. Objectif et politique d'investissement) sont évalués selon la méthode des coupons courus.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF.

Ces valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI sont arrêtées chaque semestre civil par la Société de Gestion.

Les associés sont informés dans les bulletins trimestriels d'information et sur le site internet de la Société de Gestion de l'évolution du prix de la part.

8. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS PAR LA SCPI A DES FINS D'INVESTISSEMENT

La SCPI acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L.214-115 et R.214-155 à R.214-156 du COMOFI.

Les investissements liés aux immeubles physiques sont réalisés après visite technique des immeubles, analyse de leur situation géographique, immobilière et locative, analyse de la documentation locative, technique et juridique usuelle et spécifique à l'actif immobilier concerné.

Ces investissements sont formalisés par un acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur. Ces actes sont signés par la Société de Gestion en sa qualité de représentant légal de la SCPI.

La Société de Gestion peut recourir aux services de conseils juridiques, d'experts techniques ainsi que de tout prestataire dont l'intervention est requise ou recommandée, notamment en cas de réalisation d'investissements dans des immeubles situés dans des États éligibles à la politique d'investissement.

En acquérant un immeuble ou des parts de sociétés immobilières, la SCPI supporte la responsabilité d'un propriétaire bailleur principalement à l'égard du ou des locataires, le cas échéant du syndicat des copropriétaires, des membres de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, des collectivités territoriales et des administrations compétentes, notamment fiscales, ainsi que tout tiers entretenant des relations avec la SCPI au sujet d'un immeuble détenu directement ou indirectement, notamment voisinage et entreprises de travaux.

Si l'acquisition d'un immeuble ou des parts de sociétés immobilières est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la SCPI est engagée à assurer le remboursement du capital ainsi que le paiement des intérêts et accessoires dans les conditions définies par le contrat de crédit ou de prêt bancaire. Ces paiements sont effectués au moyen des loyers perçus sur l'immeuble concerné et des revenus de la SCPI. Si le crédit ou le prêt bancaire est assorti d'une sûreté réelle, notamment inscription hypothécaire, il est établi par acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur.

CHAPITRE I

CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR PRÉALABLEMENT À TOUTE SOUSCRIPTION

Le dossier de souscription est constitué de :

- la Note d'information, en cours de validité visée par l'AMF, actualisée le cas échéant ;
- les statuts de la SCPI ;
- le rapport annuel et les comptes du dernier exercice ;
- le dernier bulletin trimestriel d'information ;
- le Document d'information clé ;
- le Bulletin de souscription, contenant les indications prévues par l'instruction de l'AMF.

Les informations à communiquer aux souscripteurs avant qu'ils investissent le cas échéant dans la SCPI ou tout changement substantiel concernant ces informations, conformément à l'article 23 de la directive 2011/61/UE, sont mis à disposition du souscripteur dans les documents constitutifs du dossier de souscription, notamment en ce qui concerne l'effet de levier et les éventuelles dispositions prises pour gérer la liquidité de la SCPI le cas échéant.

Il est précisé que cette liste peut être complétée par la suite d'évolutions législatives ou réglementaires.

2. MODALITÉ DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

2.1. PARTS SOCIALES

2.1.1. Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de 150 €. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

2.1.2. Forme des parts

Les parts sont nominatives.

Les droits des associés résultent exclusivement de leur inscription sur le registre des associés.

La Société de Gestion peut délivrer à tout associé qui en fait la demande un certificat attestant son inscription sur ce registre ; ce certificat n'est pas cessible. En cas de sortie de la SCPI, l'associé qui se retire devra au préalable restituer le certificat à la Société de Gestion.

En cas de perte ou de vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que la souscription originale et assortie de tous documents probants le cas échéant. Un nouveau certificat nominatif portant la mention « duplicata » sera alors délivré sans frais.

2.1.3. Décimalisation

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent.

2.2. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription d'une part comprend deux éléments :

- la valeur nominale ;
- une prime d'émission dont le montant peut être différent pour des souscriptions successives, destinées :
  - à couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou TVA non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;
  - à préserver l'égalité des associés. À cette fin, il sera notamment prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

2.3. PRIX DE SOUSCRIPTION

À dater du 1er juin 2026 et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription d'une part se décompose de la manière suivante :

Valeur nominale	150 €	
Prime d'émission	170 €	dont 6,40 € HT (7,68 € TTC), soit 2,00 % HT (2,40 % TTC) au titre de la commission de souscription.
Prix de souscription	**320 €**	

Les premiers souscripteurs dits « sponsors » ont souscrit à un prix de souscription de 294 euros. Cette réduction correspond à une prime d'émission réduite à 144 euros, qui s'explique par une commission de souscription à percevoir par la Société de Gestion réduite à 0 %. Les parts ainsi souscrites par les « sponsors » seront inaliénables pendant une période de trois ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

2.4. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions figurant au Chapitre III « Frais », une commission de souscription de 2,00 % HT (soit 2,40 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription des parts, soit 6,40 € HT par part (7,68 € TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur la prime d'émission.

Le prix de souscription de 320 € s'entend net de tout autres frais.

Toute modification du prix actuel de souscription fera l'objet d'une information auprès de l'AMF.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

3. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Tout nouvel associé devra souscrire un nombre minimum d'une (1) part.

4. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions sont reçues par des partenaires conseillers en investissement financier de Tikehau Investment Management ou dans les bureaux Sofidy (marque de Tikehau Capital) - 303, square des Champs Élysées - Évry-Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex.

Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI SOFIDYNAMIC.

Les parts souscrites doivent être libérées en totalité dès la souscription.

5. DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS

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

6. AGRÉMENT

Toute souscription de parts de la SCPI par un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion. La transmission du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la Société de Gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la Société de Gestion. La Société de Gestion dispose d'un délai de 30 jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

Faute pour la Société de Gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de 30 jours suivant la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné, les souscriptions sont agréées.

Par ailleurs, dans le cadre de la lutte contre l'évasion fiscale et en application de l'article 1649 AC du Code général des impôts, la Société de Gestion peut devoir transmettre des informations concernant les souscripteurs à la Direction Générale des Finances Publiques en France. En conséquence, chaque associé devra se conformer à des obligations déclaratives comprenant, notamment et sans limitation, des informations sur les bénéficiaires directs et indirects de l'associé concerné, de manière à permettre à la Société de Gestion d'évaluer et de se conformer aux exigences légales, réglementaires et fiscales applicables à la SCPI et à la souscription de l'associé concerné.

7. SOUSCRIPTION / ACQUISITION DE PARTS PAR UN CLIENT RELEVANT D'UN DROIT ÉTRANGER

La souscription/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 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.

8. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA

La Société de Gestion pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (l'« Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

9. RESTRICTION À L'ÉGARD DES « US PERSON »

L'entrée en vigueur de la loi dite « Dodd-Frank » aux États-Unis imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des US Persons telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Ces nouvelles réglementations ont amené la Société de Gestion à ne plus accepter de souscriptions de parts de SCPI émanant d'une US Person ainsi que des transferts de parts au profit d'une US Person. Par ailleurs, dans l'hypothèse où le transfert de parts dans le cadre d'une succession et/ou d'une donation aurait pour effet de transmettre une ou plusieurs parts au profit d'une US Person, la Société de Gestion aurait la faculté de procéder à la cession ou au retrait de la ou des part(s) concernée(s) et verserait le prix de vente à l'ayant droit concerné.

Dans l'hypothèse où un associé ayant déjà souscrit des parts, relèverait postérieurement à cette souscription de cette réglementation, la Société de Gestion aurait la faculté de lui demander de procéder à la vente de ces parts et à défaut procéder à la cession ou au retrait de la ou des part(s) concernées et de verser le prix de vente à l'associé concerné.

10. GARANTIES DE TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS

Afin de garantir aux associés un traitement équitable des ordres, la Société de Gestion accomplit les démarches suivantes. Le dispositif décrit au présent Article 11 est réalisé conformément à la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles 422-204 à 422-222 du RG AMF.

Les dossiers de souscription de parts de la SCPI sont réceptionnés :

- Soit par courrier adressé auprès de Sofidy (marque de Tikehau Capital) ;
- Soit par courrier électronique via la réception de la documentation scannée, sous réserve de la réception de la documentation originale ;
- Soit par une interface de souscription en ligne (mise à disposition ou agréée au préalable par Tikehau Investment Management).

La Société de Gestion centralise les ordres. Elle contrôle la validité des dossiers, dont le contenu est défini par la réglementation en vigueur. Si le contrôle est positif, la Société de Gestion saisit les données figurant sur les ordres dans son logiciel de tenue de registre, en fonction de leur date et heure d'enregistrement. L'exécution des ordres est alors assurée (attribution des parts au nominatif). Si un dossier est incomplet ou si, dans le cadre de la réception via courrier électronique de la demande de souscription, la documentation originale n'est pas réceptionnée, la Société de Gestion demande à l'initiateur de la souscription de remédier à l'anomalie et l'enregistrement de la souscription est suspendu jusqu'à correction de l'anomalie.

CHAPITRE II

MODALITÉS DE SORTIE

Deux possibilités de sortie sont par principe offertes aux associés :

1. le remboursement des parts, par le biais d'une demande de retrait formulée auprès de la Société de Gestion, sur la base d'un prix de retrait déterminé par la Société de Gestion et qui peut intervenir :

i. en contrepartie d'une souscription correspondante, à un prix qui ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription, ou

ii. en l'absence de souscription permettant de compenser la demande de retrait, et dans l'hypothèse où un fonds de remboursement serait créé et doté, par prélèvement sur le fonds de remboursement, tel que décrit à l'Article 1.3. du Chapitre II ci-dessous, à un prix qui ne peut être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à la valeur de réalisation diminuée de 10 % sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

2. La vente des parts de gré à gré, directement entre les associés et sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

En cas de suspension de la variabilité du capital, et donc du mécanisme des retraits, en application de l'article L. 214-93 du COMOFI ou d'une décision de la Société de Gestion conformément aux conditions prévues dans les statuts de la SCPI, les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion. Tout nouvel ordre de vente ne pourra être traité que lorsque le précédent aura été totalement satisfait ou annulé.

En application de l'article 422-205 du RG AMF, l'inscription d'ordre d'achat et de vente de parts sur le registre des ordres d'achat et de vente prévu à cet effet (et mise en place d'un marché secondaire) constitue une mesure appropriée au sens de l'article 214-93 du COMOFI. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

Tant que les associés, qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la Société de Gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L.214-93 du COMOFI, imposant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire.

La SCPI et la Société de Gestion ne garantissent ni le remboursement ni la revente des parts.

1. RETRAIT DES ASSOCIÉS

1.1. PRINCIPE DU RETRAIT

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé peut se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans le respect des conditions exposées ci-après.

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode « du 1er entré - 1er sorti ».

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées. L'associé perd la jouissance de ses parts le premier jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré sur le registre des associés. À ce titre, il bénéficiera donc, le cas échéant, et *prorata temporis*, du versement de l'acompte sur dividende afférent aux revenus de la période précédant la perte de la jouissance des parts, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur du dividende.

Les retraits partiels, y compris ceux portant sur des fractions de parts, ne sont recevables que si, après exécution, l'associé conserve au moins une (1) part sociale entière. Les fractions de parts ne peuvent constituer à elles seules la totalité de la détention résiduelle d'un associé. Toute demande de retrait ayant pour effet de ramener la détention de l'associé à un solde strictement inférieur à une (1) part sociale entière est irrecevable et sera, à la discrétion de la Société de Gestion, soit refusée, soit ajustée au montant maximal compatible avec le maintien d'un solde d'au moins une (1) part sociale entière.

Une commission de retrait acquise à la SCPI sera prélevée à l'occasion de retrait de parts intervenant avant 8 ans de détention, dans les conditions prévues au Chapitre Frais de la présente Note d'information.

1.2. RETRAITS COMPENSÉS

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts 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 situation visée au § « Constitution d'un fonds de remboursement » fait exception à ce principe de compensation.

La compensation entre les parts souscrites et les parts retirées intervient le dernier jour ouvré de chaque mois (la « Date de Compensation »). À la Date de Compensation, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts 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 retirées au titre du mois en cours à la Date de Compensation. Cette période d'un mois constitue la « Période de Compensation ».

La Société de Gestion pourra être amenée par des contraintes de marché à modifier la périodicité de la Période de Compensation et/ou la Date de Compensation sous réserve d'en informer le public au moins six (6) jours avant la Date de Compensation, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information et du site internet www.sofidy.com.

1.3. MODE DE TRANSMISSION ET D'INSCRIPTION DES DEMANDES DE RETRAIT

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion et être accompagnée du (ou des) certificat(s) représentatif(s) des parts objets du retrait. La demande de retrait indiquera le nombre de parts en cause. Elle doit être réceptionnée par la Société de Gestion au moins deux jours ouvrés avant la Date de Compensation pour être comptabilisée à ladite Date de Compensation. À défaut, la demande de retrait sera prise en compte à la Date de Compensation suivante.

Dès réception, les demandes de retrait complètes, comprenant toutes les informations requises et accompagnées de l'ensemble des documents mentionnés dans l'ordre de retrait, sont inscrites au registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite des conditions présentées ci-dessus. Les demandes de retrait incomplètes, ou non accompagnées de l'ensemble des documents requis, ne sont inscrites au registre qu'à compter de leur régularisation.

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales. La modification d'une demande de retrait inscrite emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande. En revanche, elle ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré.

1.4. DÉLAI DE REMBOURSEMENT DES RETRAITS COMPENSÉS

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai de maximum trente (30) jours, après la fin du mois au cours duquel le retrait est enregistré contre remise des certificats correspondants. Par exception les demandes de retrait réceptionnées par la Société de Gestion les deux (2) derniers jours ouvrés de chaque mois sont remboursées le mois suivant.

1.5. CONSTITUTION D'UN FONDS DE REMBOURSEMENT

1.5.1. Création et Dotation

Afin de satisfaire les demandes de retrait qui ne pourraient être compensées, l'assemblée générale a la faculté de créer et doter un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts dans les conditions prévues aux articles 422-231 à 422-233 du RG AMF.

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou, à titre exceptionnel, de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Le montant maximum de dotation du fonds de remboursement ne pourra excéder 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont uniquement destinées au remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après production d'un rapport de la Société de Gestion et information préalable de l'AMF.

L'utilisation effective du fonds de remboursement par la Société de gestion ne pourra toutefois intervenir que si des demandes de retrait n'ont pas été satisfaites pendant au minimum une (1) période de compensation.

L'Assemblée Générale du 3 mai 2024 a :

- décidé de constituer un fonds de remboursement, et
- autorisé sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire par l'assemblée générale ne sera nécessaire, la Société de gestion à doter ce fonds de remboursement, dès qu'elle le jugera opportun et dans la limite de l'autorisation accordée par l'assemblée générale ordinaire, en fonction des arbitrages à effectuer sur le patrimoine, la dotation par les bénéfices demeurant le privilège de l'Assemblée Générale annuelle.

Il est précisé qu'à ce jour, la Société n'est pas dotée d'un fonds de remboursement.

1.5.2. Notification

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la société de gestion informera, dans l'ordre chronologique d'inscription au registre des demandes de retrait, par courrier recommandé avec accusé de réception ou tout autre moyen approprié, l'associé dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins un (1) mois sur le registre, de la possibilité :

- d'obtenir, sur sa demande expresse, le remboursement de tout ou partie des parts objet de la demande de retrait par prélèvement sur le fonds existant dans les limites des sommes disponibles dans le Fonds de remboursement et de son éventuelle date de fin ;
- l'informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier par lettre recommandée avec avis de réception ou tout autre moyen approprié, à la société de gestion, sa demande expresse de remboursement de tout ou partie des parts objet de la demande de retrait par prélèvement sur le fonds et au prix de remboursement indiqué.

À cette fin, le courrier de la société de gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

1.5.3. Prix de retrait et exercice du droit de retrait

Le remboursement pourra alors être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Ce prix ne peut être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à la dernière valeur de réalisation, diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées à la seule satisfaction des demandes de retrait.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF en attente de souscriptions venant compenser cette demande de retrait.

La demande formulée par un associé de remboursement par l'intermédiaire du fonds de remboursement ne pourra excéder 0,1% du nombre de parts en circulation à la clôture de l'exercice précédent et un même associé ne pourra pas formuler de nouvelle demande de remboursement sur le fonds de remboursement tant que sa demande précédente n'aura pas été satisfaite.

1.5.4. Modalités de reprise des sommes allouées au fonds de remboursement

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale Ordinaire sur le rapport motivé de la Société de Gestion et après avis du Conseil de Surveillance et information de l'Autorité des Marchés Financiers.

1.6. VALEUR DE RETRAIT

Les valeurs de retrait sont fonction des trois situations ci-après, susceptibles de se présenter au jour de la demande :

Situation A : retraits compensés

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué des frais et, le cas échéant, de la commission de retrait.

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription et d'un montant correspondant à la commission de retrait le cas échéant.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par tout autre moyen dématérialisé qui pourrait être mis en œuvre dès lors que l'associé a accepté cette modalité d'information au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai qui ne pourra être inférieur à quinze (15) jours à compter de la date de réception de la notification, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Exemple chiffré à compter du 1er juin 2026 pour tout retrait intervenant après 8 ans de détention.

Situation A : 320 € – 6,40 € = 313,60 €

Exemple chiffré à compter du 1er juin 2026 pour tout retrait intervenant avant 8 ans de détention (avec commission de retrait de 4,17 % HT, soit 5,00 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur).

Situation A : (320 € – 6,40 €) x (1 – 5 %) = 313,60 € x 0,95 = 297,92 €

Situation B : retraits non compensés

Dans l'hypothèse où le retrait n'est pas compensé par une souscription et qu'un fonds de remboursement a été créé et doté, le remboursement, pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être :

- ni supérieur à la valeur de réalisation,
- ni inférieur à la dernière valeur de réalisation, diminuée de dix (10) %, sauf accord préalable de l'AMF,
- diminué, le cas échéant, de la commission de retrait.

Exemple chiffré pour tout retrait intervenant après 8 ans de détention.

Situation B : Valeur comprise entre 90 % et 100 % de valeur de réalisation calculée selon les termes exposés ci-dessus.

Exemple chiffré pour tout retrait intervenant avant 8 ans de détention.

Situation B : Valeur comprise entre 90 % et 100 % de valeur de réalisation calculée selon les termes exposés ci-dessus, diminuée de la commission de retrait équivalente à 4,17 % HT (soit 5,00 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant remboursé.

Situation C : Blocage des retraits et décision de céder tout ou partie du patrimoine de la SCPI

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I. de l'article L.214-93 du COMOFI représentent au moins 10 % des parts émises par la SCPI, elle en informe sans délai l'AMF et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information. La Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L.214-114 du COMOFI.

Si tout ou partie du patrimoine est cédé, la Société de Gestion calcule la nouvelle valeur de réalisation de la part après prise en compte des montants effectifs des cessions immobilières réalisées. Elle en informe, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, tous les associés ayant demandé le retrait. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception, celui-ci est remboursé sur la base de cette nouvelle valeur de réalisation.

En cas de baisse du prix de retrait dans cette hypothèse, la Société de Gestion informe, au plus tard la veille de la date d'effet, les associés ayant demandé le retrait. Cette information est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen dématérialisé qui pourrait être mis en œuvre. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Exemple chiffré pour tout retrait intervenant après 8 ans de détention.

Situation C : Nouvelle valeur de réalisation après la vente d'un ou plusieurs immeubles.

Exemple chiffré pour tout retrait intervenant avant 8 ans de détention.

Situation C : Nouvelle valeur de réalisation après la vente d'un ou plusieurs immeubles, diminuée de la commission de retrait équivalente à 4,17 % HT (soit 5,00 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant remboursé.

1.7. PUBLICATION DES RETRAITS

Dans chaque Bulletin d'information périodique, la Société de Gestion indique la valeur de retrait en vigueur, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité du capital sur la période écoulée et le nombre de parts en attente de retrait à la fin de la période.

1.8. BLOCAGE DES RETRAITS

1.8.1. En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L. 214-93 du COMOFI.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du COMOFI, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment suspendre les retraits et décider de la mise en place d'un marché secondaire.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin d'information périodique.

Toutefois, l'assemblée générale peut autoriser la Société de Gestion à suspendre le mécanisme de retraits avant le délai légal de 12 mois sans convocation de l'assemblée générale extraordinaire, comme prévu par l'article L. 214-93 du COMOFI.

1.8.2. En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues par les statuts.

(a) Suspension de la variabilité du capital

Conformément à l'article 8.3 des statuts, la Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (Bulletin d'information, site internet de la Société de Gestion, courrier, e-mail, etc.), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins quatre (4) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- la compensation entre les parts souscrites depuis la précédente Date de Compensation et les parts inscrites sur le registre ;
- la fermeture du registre et sa suspension. Ainsi, toute demande de retrait de part ayant été effectuée préalablement à la décision de suspension de la variabilité et portant sur des parts n'ayant pas fait l'objet d'un ordre de vente sur le marché secondaire pendant la période de suspension de la variabilité conservera son rang sur le registre des retraits et retrouvera ce rang lors du rétablissement de la variabilité du capital ;
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif ;
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts, étant précisé que la transmission d'un tel ordre entraînera l'annulation des éventuelles demandes de retraits inscrites sur le registre des retraits préalablement à la décision de suspension de la variabilité du capital et portant sur les mêmes parts.

Tant que les associés qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la Société de Gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L.214-93 du COMOFI, imposant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire.

(b) Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet de la Société de Gestion, courrier, email, etc.).

Après une période de 12 mois suivant la suspension de la variabilité du capital, dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'aurait pas usé de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et dans le cas cumulatif où la Société de Gestion constaterait après quatre (4) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Comofi, soit à un prix ne pouvant être inférieur ou supérieur de dix (10) % à la dernière valeur de reconstitution connue, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les Associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet de la Société de Gestion, courrier, email, etc...).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts sur le marché secondaire ;
- la fin de la suspension des demandes de retrait inscrites sur le registre des retraits préalablement à la suspension de la variabilité du capital et portant sur des parts n'ayant pas fait l'objet d'un ordre de vente sur le marché secondaire durant la période de suspension de la variabilité du capital ;
- la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur à ou supérieur de dix (10) % à la dernière valeur de reconstitution connue ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;
- la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre de retrait des parts.

Il est précisé que lors du rétablissement de la variabilité du capital, l'associé souhaitant vendre ses parts sur le marché secondaire, mais qui n'a pas pu les céder sur ce marché pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

Il est en outre précisé que les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un associé ne sauraient en aucun cas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

2. ACHAT OU VENTE DE PARTS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE (AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION)

En cas de suspension de la variabilité du capital, et donc du mécanisme des retraits, en application de l'article L. 214-93 du COMOFI ou d'une décision de la Société de Gestion conformément aux conditions prévues dans les statuts, il pourra être mis en place un marché secondaire des parts.

Dans ce cas les ordres d'achat et de vente seront, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période de confrontation des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la SCPI et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les droits d'enregistrement sont à acquitter par le cessionnaire.

Il ne peut être créé de parts nouvelles tant que figurent sur ce registre des ordres de vente non satisfaits à un prix égal ou inférieur au prix de souscription.

Les modalités de fonctionnement et d'exécution seraient les suivantes :

2.1. TRANSMISSION DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT

Les associés désirant céder leurs parts devront adresser à la Société de Gestion un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité. Si le donneur d'ordre est un particulier détenant des parts dans son patrimoine privé ou une société non assujettie à l'impôt sur les sociétés, il devra annexer à son ordre de vente le document intitulé *« mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières »*. À défaut, l'ordre de vente ne pourra être validé et ne pourra être inscrit sur le registre.

Les personnes désirant acheter des parts devront adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire, un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité. La réception de l'ordre d'achat par la Société de Gestion vaudra demande d'agrément par l'acquéreur. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande, soit de l'exécution de l'ordre. Les ordres de vente ou d'achat pourront être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités.

La modification d'un ordre inscrit emportera la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- Augmentera la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminuera s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- Augmentera la quantité de parts ;
- Modifiera le sens de son ordre ;

Les formulaires de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation seront disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou par téléchargement sur le site Internet www.sofidy.com.

La transmission des ordres pourra se faire :

- par lettre recommandée avec avis de réception ;
- par lettre simple ;
- par dépôt aux bureaux de la Société de Gestion ;
- par télécopie ou courrier électronique sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original par l'un des moyens ci-dessus.

Pour être enregistré, l'original d'un ordre d'achat ou de vente doit être réceptionné par la Société de Gestion au plus tard la veille de la date de clôture de la période de confrontation définie dans le paragraphe « Confrontation et prix d'exécution » ci-dessous.

2.2. DURÉE DE VALIDITÉ DES ORDRES

Les ordres de vente ont une durée de validité d'un (1) an, qui peut être prorogée de douze (12) mois maximum sur demande de l'associé.

Les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité, qui sera prévue sur le bulletin d'achat. En tout état de cause, la durée d'un ordre d'achat ne pourra pas excéder douze (12) mois. Le délai de validité pourra toutefois être prorogé de douze (12) mois maximum sur demande expresse de l'associé. Cette demande ne modifiera pas le rang d'inscription du donneur d'ordre.

Conformément à l'article 422-205 du RG AMF, la durée de validité court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre.

Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

2.3. COUVERTURE DES ORDRES

La Société de Gestion pourra à titre de couverture soit :

- Subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI ;
- Fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre seront annulés si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds devront être reçus au plus tard la veille de la date de confrontation des ordres.

Les modalités s'appliquant à la SCPI fixées par la Société de Gestion, seront précisées sur le formulaire de l'ordre d'achat.

Les fonds versés à titre de couverture seront portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI, qui ne porte pas intérêt. Lorsque l'ordre sera exécuté, la couverture sera utilisée pour assurer le règlement des parts acquises et les frais de transaction. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou la totalité de la couverture en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai de vingt (20) jours après la Date de Confrontation sur la base de laquelle l'ordre a été exécuté.

2.4. CONFRONTATION ET PRIX D'EXÉCUTION

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre seront confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La confrontation des ordres d'achat et de vente intervient selon une périodicité mensuelle. Le prix d'exécution est ainsi établi le dernier jeudi du mois à 14h00. En cas de jeudi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

La Société de Gestion pourra être amenée par des contraintes de marché à modifier la périodicité de la Date de Confrontation sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public au moins six (6) jours avant la date de confrontation des ordres considérée, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du Bulletin d'information et du site Internet www.sofidy.com.

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution la Société de Gestion publie le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de prix de parts proposées.

2.5. EXÉCUTION ET RÈGLEMENT

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la Société de Gestion qui inscrira sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés. Elle règlera aux cédants, dans un délai maximum de vingt (20) jours, les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs. Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus-values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant déduction faite du montant de l'impôt liquidé par la Société de Gestion pour son compte.

2.6. FRAIS DE TRANSACTION

Les frais de transaction seront à la charge de l'acquéreur et comprennent :

- Les droits d'enregistrement (actuellement de 5 %) versés au Trésor Public avec un forfait minium de 25 € ;
- La commission de cession à percevoir par la Société de Gestion actuellement de 5,00 % HT (6,00 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire.

2.7. PERTE ET ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS

Le vendeur perdra la jouissance des parts vendues le dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la Date de Confrontation sur la base de laquelle l'ordre de vente a été exécuté. L'acquéreur aura la jouissance des parts et percevra les revenus afférents aux parts qu'il a achetées à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel est intervenue la confrontation des ordres à l'occasion de laquelle son ordre d'achat a été exécuté.

2.8. INFORMATION DES ASSOCIÉS ET DES TIERS

La Société de Gestion est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurants sur le registre ainsi que les quantités demandées ou offertes à ces prix.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de la Date de Confrontation par téléphone et le lendemain sur le site Internet www.sofidy.com ainsi que dans le Bulletin d'information périodique.

2.9. AGRÉMENT DU CESSIONNAIRE

Toute inscription sur le registre de la SCPI d'un ordre d'achat de parts sociales de la SCPI par un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.

La remise par un donneur d'ordre d'un ordre d'achat à la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de l'ordre.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

2.10. SUSPENSION DE L'INSCRIPTION DES ORDRES SUR LE REGISTRE

La Société de Gestion pourra, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'AMF.

La Société de Gestion assurera par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée.

2.11. ANNULATION DES ORDRES INSCRITS SUR LE REGISTRE

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un évènement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procèdera à l'annulation des ordres sur le registre et en informera individuellement les donneurs d'ordres ou leurs intermédiaires.

2.12. BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

Le marché secondaire des parts de SCPI répond aux lois de l'offre et de la demande en sorte qu'une offre de vente ne pourra être réalisée que s'il existe un acquéreur desdites parts.

Ce marché des parts peut connaître de longs cycles de hausse et de baisse et la revente des parts peut donc s'avérer difficile.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de douze (12) mois représentent au moins dix (10) % des parts émises, elle en informe sans délai l'AMF. Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

3. ACHAT OU VENTE DE PARTS DE GRÉ À GRÉ (SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION)

3.1. MODALITÉS DE CESSIONS DE GRÉ À GRÉ

Les cessions effectuées directement entre associés et acquéreurs sont réputées réalisées sans intervention de la Société de Gestion. Le prix est librement fixé entre les parties.

La cession sera réalisée, sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts. Toutefois, le cédant devra justifier auprès de la Société de Gestion du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values en adressant une copie de l'acte de cession dûment enregistré par les Services Fiscaux.

Deux cas peuvent se présenter :

3.1.1. Le cessionnaire est déjà associé

La cession est libre, il suffit de la signifier à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec avis de réception.

3.1.2. Le cessionnaire n'est pas associé

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la Société de Gestion dans les conditions prévues à l'Article 2.9 « agrément du cessionnaire » ci-dessus.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire, elle est tenue, dans un délai d'un (1) mois à compter de la notification de son refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la SCPI en vue d'une réduction du capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

En cas de cession directe, les conditions sont librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement (5 % du prix cédant) et les frais de transfert de dossier s'élevant à un forfait actuel de 100 € HT (120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) à la charge des acheteurs, donataires ou ayant droits.

Le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion (et lui remettre les certificats nominatifs ou attestations de propriété des parts cédées s'il en a été établi), ainsi que la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement. À réception, la Société de Gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la Société et aux tiers.

3.2. PIÈCES À RETOURNER À LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'inscription de la cession sur le registre des associés se fera sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion :

- des originaux des certificats nominatifs des parts qui auraient été établis à l'origine au nom du cédant ;
- de l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre les renseignements d'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées, et l'acceptation par le bénéficiaire ;
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement ;
- de la justification du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values imposables ;
- du paiement des frais de dossier s'élevant actuellement à 100 € HT (120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur), par cessionnaire, donataire ou ayant-droit.

4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX CESSIONS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE OU DE GRÉ À GRÉ

4.1. REGISTRE DES ASSOCIÉS ET DES TRANSFERTS

Il est tenu, au siège de la SCPI, un registre des associés dans lequel figurent tous les titulaires de parts par suite de souscriptions ou de transferts.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la SCPI et aux tiers.

Toute cession de parts est considérée comme effective à la date d'inscription sur ce registre.

4.2. EFFET DE LA CESSION

En cas de cession, l'acompte sur dividende afférent au trimestre au cours duquel s'effectue le transfert est réparti entre vendeur et acquéreur « *prorata temporis* » à la date de l'inscription de la cession sur le registre des associés, l'inscription s'effectuant, au regard du dividende, le dernier jour du mois de la cession.

Les éventuels acomptes sur dividendes ordinaires ou exceptionnels perçus par le cédant avant la transcription de la cession restent acquis à celui-ci.

CHAPITRE III

FRAIS

1. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1.1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La Société de Gestion prélèvera 2,00 % HT (2,40 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription des parts, primes d'émission incluses. Cette commission est destinée à rémunérer la préparation des augmentations de capital et la recherche des capitaux.

1.2. COMMISSION DE GESTION AU TITRE DE LA GESTION DE LA SCPI

Afin d'assurer l'administration de la SCPI, l'information régulière des associés, la préparation de toutes réunions ou assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et autres produits, le règlement de l'ensemble des charges et la gestion du patrimoine immobilier, etc., la Société de Gestion prélèvera 12,00 % HT (14,40 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) :

- des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du COMOFI (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ;
- des produits financiers encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du COMOFI (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI), les produits versés par les sociétés contrôlées à la SCPI étant exclus de la base de calcul.

Étant précisé que la commission de gestion perçue au titre des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission de gestion à la Société de Gestion est diminuée du montant de la commission de gestion déjà versée au niveau de la société contrôlée ou non contrôlée (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI).

À titre informatif cette commission de gestion de 12,00 % HT (14,40 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) est répartie de la façon suivante :

- 2,50 % HT (3,00 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) au titre de la gestion administrative et financière de la société (fund management) ;
- 9,50 % HT (11,40 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supporte les frais de bureaux (locaux et matériels) et de personnel nécessaires à l'administration de la SCPI et des biens sociaux, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices et à l'information régulière des associés, sous réserve des précisions qui suivent, et à l'exclusion de toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI.

La Société de Gestion supporte, en particulier, la charge des missions suivantes réalisées pour le compte de la SCPI :

- Information des associés, sauf frais d'impression et d'expédition ;
- Préparation des réunions des Assemblées Générales, sauf frais de tenue, et d'expédition des documents ;
- Tenue de la comptabilité ;
- Gestion de la trésorerie ;
- Distribution des revenus ;
- Facturation et recouvrement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment) ;
- Facturation et recouvrement des charges locatives et autres auprès des locataires, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment) ;
- Suivi de l'entretien du patrimoine immobilier, suivi des Assemblées Générales de copropriété.

La Société de Gestion peut déléguer, sous sa responsabilité, une ou plusieurs des missions précitées à des mandataires de son choix.

1.3. COMMISSION AU TITRE DE LA CESSION DES PARTS DE LA SCPI

- si la cession intervient par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L.214-93 du COMOFI, la Société de Gestion percevra 5,00 % HT (6,00 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, somme à la charge de l'acquéreur, en sus de tous droits d'enregistrement.
- si la cession n'intervient pas dans le cadre de l'article L.214-93 du COMOFI, pour toute cession de parts et mutations (cession de gré à gré, succession, donation, divorce…) : la Société de Gestion percevra des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 € HT (120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) par cessionnaire, donataire ou ayant droit quel que soit le nombre de parts cédées.

1.4. COMMISSION D'ACQUISITION D'ACTIFS IMMOBILIERS

La Société de Gestion percevra une commission d'acquisition égale à 2,50 % HT (3,00 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) :

- en cas d'acquisition d'un bien immobilier (y compris en l'état futur d'achèvement) : du prix d'acquisition net vendeur (hors taxes, droits et frais) du bien immobilier acquis par la SCPI ou par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du COMOFI (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ;
- en cas d'acquisition de parts de société que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du COMOFI : de la valeur hors taxes, droits et frais des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix d'acquisition des parts (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ;
- en cas d'acquisition de parts de société non contrôlée au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du COMOFI : du prix d'acquisition hors taxes, droits et frais des parts de la société non contrôlée ou du montant de la souscription en parts de la société non contrôlée.

Étant précisé que l'acquisition d'actifs immobiliers par des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission d'acquisition à la Société de Gestion sont exclues de la base de calcul de la commission d'acquisition de la SCPI.

La commission d'acquisition d'actifs immobiliers couvre notamment les missions liées à l'identification et à l'évaluation des opportunités d'investissements, qui nécessitent des diligences et une charge de travail spécifiques pour la Société de Gestion, à l'exclusion de tous honoraires, droits, taxes, frais et études, y compris en cas de non-aboutissement des acquisitions, qui sont supportés par la SCPI.

Cette commission sera facturée à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion, et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition de l'immeuble.

1.5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DES TRAVAUX AU TITRE DU SUIVI ET DU PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Pour tout programme de travaux d'un montant supérieur à 100 000 € HT, la Société de Gestion prélèvera, au titre de la rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission correspondant à 1,50 % HT (1,80 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant HT desdits travaux.

1.5.1. Commission d'arbitrage au titre de la cession des actifs

Une commission sur arbitrages égale à 2,50 % HT (3,00 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) :

- en cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la SCPI ou par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du COMOFI (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la SCPI au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du COMOFI ;
- en cas de vente de parts de société que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du COMOFI : de la valeur des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix de vente des parts cédées (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ;
- en cas de vente de parts de société non contrôlée au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du COMOFI : des prix de vente des parts de la société non contrôlée.

Étant précisé que la commission de cession perçue au titre des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission sur arbitrages à la Société de Gestion est diminuée du montant de la commission de cession déjà versée au niveau de la société contrôlée ou non contrôlée (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI).

Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- Planification des programmes d'arbitrages annuels ;
- Suivi de la constitution des data-rooms ;
- S'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres ;
- Suivi de la négociation des actes de vente ;
- Distribution, le cas échéant, des plus-values.

La Société de gestion est en relation avec des partenaires qui sont en contact avec des clients susceptibles d'investir dans les fonds de la Société de gestion. Leur rémunération ponctuelle et/ou récurrente est calculée en proportion des commissions de souscription et/ou des frais de gestion perçus par la Société de gestion et, pour les commissions récurrentes, doit être justifiée par l'amélioration du service fourni sur la durée.

De même, la Société de gestion peut accorder de façon discrétionnaire, en fonction d'intérêts commerciaux, des remises négociées directement aux investisseurs sur demande. Les remises négociées, réduisant les commissions ou frais incombant aux investisseurs concernés, sont également payées sur la rémunération perçue par la Société de gestion en proportion des commissions de souscription et/ou des frais de gestion perçus. Elle peut notamment rétrocéder une partie de sa commission de gestion aux investisseurs institutionnels qui décideraient, en cas d'un volume important de parts en attente de remboursement inscrites sur le registre des retraits, de retirer un ordre significatif inscrit sur ce registre afin de contribuer à rétablir la liquidité du marché des parts. Ces rémunérations ou remises ne représentent pas une charge additionnelle pour la SCPI.

2. AUTRES FRAIS ET CHARGES SUPPORTÉES PAR LA SCPI

La SCPI gardera en particulier en charge :

- le prix d'acquisition de son patrimoine, tous honoraires, droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non-aboutissement de l'acquisition ;
- les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition ou à la cession des éléments du patrimoine ;
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement, de réparation, de mise aux normes, d'agrandissement ou de reconstruction des immeubles ;
- les frais et honoraires d'architecte, de maîtrise d'œuvre, de conseils ou de bureaux d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles ;
- la rémunération et frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance ;
- les honoraires du Commissaire aux Comptes ;
- les frais liés à l'utilisation des plateformes de dématérialisation partenaires dans le cadre de la facturation électronique ;
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- la rémunération et frais du Dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, (en particulier la fabrication et l'impression du matériel de vote, les frais liés à la réception des votes par correspondance et au dépouillement, la location des salles et les frais de réception), ainsi que les frais d'expédition de tous les documents (en particulier les frais de routage et d'affranchissement) ;
- les frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la SCPI (en particulier les frais de labellisation ou de mise aux normes) ;
- les frais d'impression et d'expédition (notamment les frais de routage et d'affranchissement) de tout document d'information obligatoire ;

- les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat et de conseils, les frais de secrétariat juridique ;
- les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine ;
- les impôts et taxes divers ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des Syndics, des gestionnaires techniques et gérants d'immeubles ;
- les frais liés au suivi et à la valorisation du patrimoine immobilier de la SCPI (en particulier les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants) ;
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI.

La société de gestion pourra faire payer directement par la SCPI, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément aux statuts, par déduction des sommes lui revenant.

Toutes les sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelle cause qui soient, sauf conventions particulières contraires.

Ces rémunérations seront acquises à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la société.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire.

3. COMMISSION DE RETRAIT SUPPORTÉE PAR L'ASSOCIÉ AU PROFIT DE LA SCPI

La SCPI prélèvera une commission de 4,17 % HT (soit 5,00 % 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 par Tikehau Investment Management, toutes taxes comprises, sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant.

CHAPITRE IV

FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES ASSOCIÉS

Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale ordinaire, dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice.

Les assemblées sont dites extraordinaires s'il y a lieu d'approuver une modification des statuts, des apports en nature, la constitution d'avantages particuliers, la modification de la méthode de fixation du prix de la part, la modification de la politique d'investissement ou la réouverture au capital après trois ans sans souscription.

Les Assemblées sont dites Ordinaires dans tous les autres cas.

L'assemblée générale est présidée par la Société de Gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président.

1.1. PARTICIPATION

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le capital social.

Tout associé peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée.

1.2. CONVOCATION

Les associés sont convoqués par la société de gestion conformément à la loi, au siège social ou en tout autre lieu indiqué sur la convocation.

À défaut, elles peuvent être également convoquées par :

- le Conseil de Surveillance,
- le Commissaire aux Comptes,
- un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs associés réunissant au moins le dixième (1/10e) du capital social,
- les liquidateurs, le cas échéant.

Les assemblées générales peuvent également se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés. La convocation à l'assemblée générale peut permettre aux associés de participer et voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification.

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent notamment mentionner l'ordre du jour et le texte des résolutions présentées à l'assemblée générale.

Les associés qui entendent opter pour l'envoi postal en lieu et place d'une télécommunication électronique pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, doivent au préalable communiquer cette demande à la société de gestion, cette option étant possible à la date de souscription.

Les associés peuvent à tout moment demander à la SCPI, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de vingt (20) jours avant l'assemblée générale.

1.3. ORDRE DU JOUR

L'assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Les associés ou groupe d'associés peuvent proposer des projets de résolution lors des assemblées générales, dans les conditions prévues par la loi.

1.4. QUORUM ET MAJORITÉ

Pour délibérer valablement sur première convocation, les assemblées doivent respecter les conditions de quorum requises par la loi.

1.5. VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par la loi.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société de gestion au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de l'assemblée avant 12h00.

1.6. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler à prendre une décision collective par vote écrit. Toutefois, les résolutions concernant l'approbation des comptes ne peuvent être prises qu'en assemblée générale ordinaire réunie annuellement. Les décisions collectives, par consultation écrite, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires, selon l'objet de la décision à prendre.

2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

2.1. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, des amortissements éventuels, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

Le résultat ainsi déterminé, augmenté des reports bénéficiaires et diminué des éventuelles pertes antérieures et des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'entre eux, en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

2.2. ACOMPTES TRIMESTRIELS

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir les acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de mise en paiement.

La Société de Gestion procède, normalement, à la distribution des acomptes dans les 45 jours qui suivent la clôture du trimestre civil.

2.3. PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

Le plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 prévoit une provision pour gros entretien. Ces travaux de gros entretien sont inscrits dans un programme pluriannuel d'entretien qui intègre les dépenses de gros entretien pour les cinq prochaines années. La provision pour gros entretien correspond à cette évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation des travaux. Les dépenses de gros entretiens ont pour seul objet de maintenir en l'état les immeubles.

3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la SCPI d'une part, et la Société de Gestion ou tout Associé de cette dernière ou toute personne appartenant aux organes de direction ou de surveillance de la SCPI ou de la société de gestion, doit sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Toute acquisition d'immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion ou est un associé détenant plus de dix (10) % du capital de la SCPI doit, préalablement à l'achat, faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert indépendant accepté par l'Autorité des Marchés financiers.

4. RÉGIME FISCAL

Les dispositions exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de l'établissement de la présente Note d'information. Elles sont susceptibles de modifications, éventuellement avec effet rétroactif, et sont valables pour la détention de parts de la SCPI en direct par des associés fiscalement domiciliés en France.

Pour les non-résidents, l'imposition dépend des dispositions inscrites dans les conventions éventuellement signées entre la France et les différents pays de résidence. Il est recommandé aux associés non-résidents fiscaux de France de se rapprocher de leurs conseils habituels.

Les SCPI sont des sociétés répondant au principe de translucidité fiscale en vertu de l'article 239 septies du Code Général des Impôts. Le revenu imposable n'est donc pas égal au revenu distribué. Les associés, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement imposés sur leur quote-part dans le résultat fiscal de la SCPI, calculée au prorata de leurs droits et de la jouissance de leurs parts, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

Chaque année, la Société de Gestion détermine pour chaque associé le montant du résultat imposable, composé des différentes catégories de revenus détaillées ci-après, et envoie à chacun d'eux un relevé individuel avec les montants à déclarer.

4.1. REVENUS FONCIERS

4.1.1. Associés personnes physiques

Pour les revenus fonciers, le montant net à déclarer par chaque associé est déterminé par la Société de Gestion et correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI, diminués des charges de la propriété (charges réelles déductibles). Cette quote-part est intégrée au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

À noter que le régime du micro-foncier est applicable de plein droit, sauf option pour le régime réel, aux associés (i) dont les revenus bruts fonciers annuels sont inférieurs à 15 000 € et (ii) qui perçoivent également des revenus fonciers en direct.

À titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés à l'étranger est également indiquée par la Société de Gestion. Conformément aux dispositions des conventions fiscales internationales conclues par la France, les revenus fonciers de source étrangère sont généralement imposables dans l'État de situation de l'immeuble. En fonction de leur provenance, la double imposition est évitée par la France soit selon la méthode dite du « taux effectif » (par exemple pour les revenus issus des actifs situés en Belgique ou aux Pays-Bas), soit selon la méthode dite des « faux crédit » (par exemple, pour les revenus issus des actifs situés en Allemagne).

4.1.2. Associés personnes morales

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux. La Société de Gestion détermine la quote-part du résultat imposable pour chacun des associés personnes morales, et leur adresse un relevé individuel avec le montant à intégrer dans leur résultat imposable.

4.2 REVENUS FINANCIERS

Ces revenus peuvent provenir de deux sources différentes :

- des produits générés par le placement de la trésorerie disponible (produits de placements à revenu fixe) ;
- des dividendes générés par des investissements indirects (parts d'OPCI par exemple).

4.2.1. Associés personnes physiques

Les revenus financiers sont soumis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 31,4 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 18,6 % au titre des prélèvements sociaux) ou, sur option globale du contribuable sur l'ensemble de ses revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Toutefois, avant d'être soumis au PFU, ou le cas échéant, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, ces produits font l'objet d'un prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire de 12,8 %. Ce prélèvement est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours duquel il a été opéré ; il fait l'objet d'une restitution s'il excède l'impôt effectivement dû. Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire de 12,8 %.

4.2.2. Associés personnes morales

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux. La Société de Gestion détermine la quote-part du résultat imposable pour chacune de ces personnes morales, et leur adresse un relevé individuel avec le montant à intégrer dans leur résultat imposable.

4.3. PLUS-VALUE SUR LES VENTES DE PARTS DE LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS

4.3.1. Associés personnes physiques

En cas de retrait ou de cession de parts, la plus-value imposable est soumise à l'impôt sur le revenu selon les règles des plus-values immobilières, au taux de 36,2 % se décomposant comme suit :

- impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière au taux de 19 % ;
- prélèvements sociaux au taux global actuel de 17,2 %.
- La loi de finances pour 2013 a instauré par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières nettes dépassant le seuil de 50 000 € par foyer fiscal. Cette taxe s'élève à 2 % de la plus-value nette dépassant les 50 000 €, puis augmente de 1 % par tranche de 50 000 € jusqu'à 250 000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. Au-delà de 260 000 €, la taxe additionnelle est plafonnée à 6 % de la plus-value nette.

Calcul de la plus-value brute

la plus-value brute est égale à la différence (i) entre le prix de retrait ou de cession et (ii) le prix de souscription ou le prix d'acquisition majoré des frais d'acquisition réels et ajusté des bénéfices déjà imposés et des déficits déjà déduits (mécanisme « Quéméner »).

Calcul de la plus-value imposable

le montant de la plus-value imposable correspond au montant de la plus-value brute, diminué des éventuels abattements pour durée de détention, calculés comme suit :

- au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value brute est réduite d'un abattement progressif de 6 % par an de la 6e à la 21e année de détention des parts et de 4 % pour la 22e année de détention (permettant une exonération totale d'impôt sur la plus-value immobilière au-delà de 22 ans de détention des parts) ;
- au titre des prélèvements sociaux, la plus-value brute est réduite d'un abattement progressif de 1,65 % par an de la 6e à la 21e année de détention des parts, de 1,60 % pour la 22e année de détention et de 9 % par an de la 23e à la 30e année de détention (permettant une exonération totale des prélèvements sociaux au-delà de 30 ans de détention des parts).

Exigibilité de l'impôt sur les plus-values immobilières

- En cas de retrait ou de cession de parts, la Société de Gestion déclare, pour le compte du vendeur, le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'impôt directement à l'administration fiscale. Dans ce cas, le montant versé à l'associé est égal au montant du prix de retrait en vigueur ou du prix de cession, diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.
- En cas de cession de parts effectuée sans l'intervention de la Société de Gestion, le cédant règle directement son impôt sur les plus-values imposables à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Le cédant doit justifier de ce paiement à la Société de Gestion.

4.3.2. Associés personnes morales

En cas de retrait ou de cession de parts, les plus-values éventuellement réalisées sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun. Pour les associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés, les plus-values sont soumises à cet impôt dans les conditions de droit commun. Le calcul et le paiement de l'impôt exigible sont effectués par l'associé.

4.4. PLUS-VALUE SUR LES VENTES D'IMMEUBLES ET DE SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES PAR LA SCPI

4.4.1. Associés personnes physiques

La plus-value imposable sur les cessions d'immeubles est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble majoré forfaitairement de 7,5 % pour tenir compte des frais d'acquisition (avec possibilité toutefois d'y substituer le montant réel des frais dûment justifiés) et des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou pour un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq (5) ans après son acquisition). Les éventuels abattements pour durée de détention sont calculés en fonction de la durée de détention de l'immeuble par la SCPI, indépendamment de la durée de détention des parts de la SCPI par les associés.

L'imposition de la plus-value se réalise selon les mêmes conditions que sur les ventes de parts de la SCPI (y compris s'agissant de la taxe additionnelle sur les plus-values immobilières nettes dépassant le seuil de 50 000 €). Par exception, les ventes d'immeubles n'excédant pas 15 000 € par opération sont exonérées d'impôt sur la plus-value.

La Société de Gestion détermine et communique au notaire la plus-value imposable et la liste des associés présents au jour de la vente. L'impôt sur la plus-value est directement prélevé par le notaire sur le prix de cession de l'immeuble, puis recouvré auprès des associés qui en sont débiteurs.

S'agissant des cessions de titres de sociétés immobilières (SCI, autre SCPI, OPCI) sont imposables entre les mains des associés personnes physiques, selon les règles applicables aux plus-values de cession de chacune de ces entités. Ainsi, la quote-part correspondant aux droits d'un associé de la plus-value de cession des parts d'une SCI sera imposable entre les mains de l'associé selon les règles des plus-values immobilières, c'est-à-dire selon les règles décrites à l'Article 4.3.1 ci-dessus en cas de cession de parts de la SCPI.

4.4.2. Associés personnes morales assujettis à l'impôt sur les sociétés

Le calcul et l'imposition de la plus-value se réalisent selon les mêmes conditions que sur les ventes de parts de la SCPI.

4.5. IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Concernant la valeur à déclarer à l'administration fiscale au titre de l'IFI, la Société de Gestion communique chaque année aux associés qui en font la demande la valeur vénale unitaire de chaque part ainsi que le ratio d'assujettissement. La Société de Gestion précise toutefois que la valeur prise en compte par la profession est généralement la valeur de retrait de la part au 1er janvier pour les SCPI à capital variable.

4.6. PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable peut régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration applique le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les Revenus financiers et les Plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

4.7. PRÉCISIONS CONCERNANT LES REVENUS ET PLUS-VALUES DE SOURCE ÉTRANGÈRE

La Société a vocation à détenir, directement ou indirectement, des immeubles situés dans les États éligibles à la politique d'investissement définie en introduction.

Les conventions fiscales conclues entre la France et ces pays prévoient généralement que les revenus fonciers provenant de la location des immeubles qui y sont situés ainsi que les plus-values résultant de la cession de ces mêmes immeubles sont imposables dans l'État dans lequel ils sont situés.

Afin de préserver la progressivité de ses impôts et/ou de s'assurer d'un niveau minimum d'imposition, la France peut néanmoins :

- soit tenir compte des revenus et des plus-values de source étrangère pour déterminer le taux effectif d'imposition applicable aux autres revenus du contribuable (cas notamment des revenus fonciers et des plus-values immobilières de source néerlandaise et belge). Concrètement, les revenus et plus-values de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais viennent majorer le taux d'imposition applicable aux autres revenus imposables en France du contribuable. Cette règle ne vaut en pratique que pour les personnes physiques passibles de l'impôt sur le revenu, lequel est déterminé selon un barème progressif (l'impôt sur les sociétés étant pour sa part un impôt proportionnel, les personnes morales passibles de cet impôt ne sont aucunement impactées par la règle du taux effectif et bénéficient donc, en pratique, d'une exonération pure et simple d'impôt sur les sociétés en France à raison de leurs revenus de source étrangère) ;
- soit imposer ces revenus et plus-values de source étrangère (cas notamment des revenus fonciers et des plus-values immobilières de source allemande, espagnole, italienne et anglaise). Pour éliminer la double imposition en résultant, la France octroie toutefois un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français, qui peut être égal :
  - au montant de l'impôt étranger sans pouvoir excéder l'impôt français correspondant à ces revenus (cas notamment des plus-values immobilières de source allemande) ;
  - ou au montant de l'impôt français (cas notamment des revenus fonciers de source allemande).

5. MODALITÉS D'INFORMATION

L'information est assurée au moyen de supports écrits :

5.1. RAPPORT ANNUEL

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social.

Ce rapport annuel contient le rapport de gestion de la Société de Gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

Le rapport annuel est adressé chaque année avec les convocations aux assemblées générales. Il est disponible sur le site internet www.sofidy.com.

5.2. BULLETIN D'INFORMATION

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux évènements de la vie sociale, trimestre après trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel et est adressé aux associés dans les 60 jours suivant la fin du trimestre. Il est disponible sur le site internet www.sofidy.com.

Il est précisé que le rapport annuel et le bulletin trimestriel d'information comprennent les éléments d'information visés aux IV et V de l'article 421-34 du RG AMF.

6. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Pour procéder au placement des parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires (BALO) dans lequel est parue la notice ;
- la dénomination sociale de la SCPI ;
- l'existence de la Note d'information, en cours de validité, visée par l'AMF (date, visa, lieu où l'on peut se la procurer gratuitement).

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du COMOFI. Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du même Code (établissements de crédits, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

CHAPITRE V

ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SCPI

1. LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale	SOFIDYNAMIC
Nationalité	Française
Siège social	303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes
Forme	Société civile de Placement Immobilier offrant au public des parts sociales. Elle est régie par les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-160 et suivants du COMOFI, les articles L 231-1 à L.231-8 du Code de Commerce, le RG AMF et par les articles 1832 et suivants du Code Civil.
Immatriculation	Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 983 023 003 RCS Évry.
Objet social	La Société a pour objet en France et à l'étranger : l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, (i) céder des éléments du patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (ii) détenir des dépôts et des liquidités, (iii) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (iv) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D. 211-1 A-I-1 du COMOFI, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, (v) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, et (vi) réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du COMOFI.
Statuts	Les statuts de la SCPI sont déposés au siège social.
Capital social initial	760 050,00 €
Capital social au 31 décembre 2025	84 316 200,00 €
Capital social statutaire	500 000 000 €
Durée de la SCPI	99 ans à compter de l'immatriculation de la SCPI, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice social débutera à la date de l'immatriculation de la SCPI et se terminera le 30 septembre 2024. Le second exercice social commençant le 1er octobre 2024 se terminera le 31 décembre 2024.

2. LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composé de trois membres au moins et de dix membres pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire,le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la société de gestion. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la SCPI. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour trois ans, sont rééligibles en deçà d'une limite d'âge fixée à quatre-vingt (80) ans, et révocables uniquement par l'assemblée générale.

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la société de gestion procède, dans le bulletin trimestriel d'information, à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés.

Le Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet, soit par l'assemblée générale qui se tiendra en 2028, statuant sur les comptes de l'exercice, clos le 31 décembre 2027, conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF.

Les membres élus à cette occasion, le seront :

- Pour une durée de trois ans pour le premier tiers des membres élus ayant obtenu le plus grand nombre de voix ;
- Pour une durée de deux ans pour le deuxième tiers des membres élus ;
- Pour une durée d'un an pour le troisième tiers des membres élus ayant obtenu le moins grand nombre de voix.

Ensuite, le Conseil se renouvellera par tiers chaque année.

Le Conseil de Surveillance nommé par l'assemblée générale constitutive du 19 décembre 2023 se compose des huit (8) membres suivants :

- M. Pascal MORIN ;
- La Société SAS LUPA, représentée par M. Paul HAGER ;
- M. Philip LOEB ;
- La Société CARPE DIEM PATRIMOINE, représentée par M. Cédrick AMATO et M. Alexandre MARRONE ;
- La Société MGA, représentée par M. Bertrand CHAPON et M. Stéphane GROLIER ;
- La Société TV PATRIMOINE, représentée par M. Thibault VANHOUTTE ;
- La Société NIPHIMMO, représentée par M. Philippe GOURDELIER et M. Nicolas SOST ;
- M. Emmanuel GROSHENNY.

3. AUTRES ACTEURS

3.1. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément aux statuts, la société est gérée par la Société de Gestion de portefeuille Tikehau Investment Management.

Conformément à l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM n° 2011/61/UE, Tikehau Investment Management dispose de fonds propres suffisants pour couvrir les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle auxquels elle est exposée dans le cadre de son activité.

Siège social	32 rue de monceau - 75008 Paris
Nationalité	Française
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Numéro de RCS	491 909 446 RCS PARIS
Objet social	La réalisation d'études, la prestation de services et la fourniture de conseils dans le domaine des investissements, notamment en instruments financiers et autres placements financiers courtage en assurances. Transactions sur immeubles et fonds de commerce.
Montant du capital	3 330 400,00 €
Répartition du capital	SCA TIKEHAU CAPITAL : 100 %

Direction

- Président : M. Henri MARCOUX
- Directeur Général : M. Thomas FRIEDBERGER
- Directeur Général délégué : Guillaume ARNAUD
- Directeur Général délégué : Jérôme GRUMLER

La Société de Gestion a reçu de l'AMF l'agrément de Société de Gestion de portefeuille sous le n° GP-07000006 du 19 janvier 2007. Cet agrément couvre la gestion d'OPCVM , conformément à la Directive 2009/65/CE du 13 juillet 2009, et de FIA conformément à la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011.

Les missions de la Société de Gestion sont énumérées à l'article 12 des statuts.

3.2. DÉPOSITAIRE

Le dépositaire, de la société est SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SA, dont le siège social est 29, boulevard Haussmann - 75009 Paris (adresse postale de la fonction dépositaire 75886 PARIS Cedex 18).

Les missions du Dépositaire énumérées à l'article 19.2 des statuts et dans le cadre de la convention signée par la SCPI sont :

- Suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI,
- Garde des actifs,
- Contrôle de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion.

La convention passée pour une durée indéterminée entre la SCPI et le Dépositaire peut être résiliée sous réserve du respect d'un préavis de trois mois. Les effets de la convention perdurent cependant jusqu'à ce qu'un établissement présentant les conditions requises pour être Dépositaire prenne ses fonctions.

Décharge de responsabilité du Dépositaire :

La responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée si celui-ci peut prouver que l'ensemble des conditions suivantes sont remplies :

- L'évènement qui a entraîné la perte ne résulte pas d'un acte ou d'une omission du Dépositaire ou d'un tiers auquel il a délégué la conservation de titres financiers ;
- Le Dépositaire n'aurait pas pu raisonnablement prévenir l'évènement qui a entraîné la perte, même en prenant toutes les précautions qui caractérisent un Dépositaire diligent selon la pratique courante du secteur ;
- Le Dépositaire n'aurait pas pu prévenir la perte malgré l'exercice rigoureux et global de la diligence requise.

3.3. COMMISSAIRES AUX COMPTES

La société PRICE WATERHOUSE COOPER AUDIT - 63, rue de Villiers - 92200 Neuilly-sur-Seine représentée par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER, a été nommée par l'Assemblée Générale constitutive du 19 décembre 2023 en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire pour une durée de six exercices.

Elle a notamment pour mission de vérifier les livres et les valeurs de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux Associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux.

3.4. EXPERT IMMOBILIER EN ÉVALUATION

La société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE SA - 185-189, avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine, représentée par Monsieur Maxime WASSELIN, a été désignée expert immobilier en évaluation par l'Assemblée générale constitutive du 19 décembre 2023 pour une durée de 5 ans.

Les relations entre l'expert et la société sont régies par une convention. L'ensemble du patrimoine de la SCPI fait l'objet d'une expertise au moins tous les 5 ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert externe en évaluation.

4. RÉCLAMATIONS

4.1. Traitement des réclamations par Tikehau Investment Management

Afin d'effectuer une réclamation, vous pouvez contacter Tikehau Investment Management :

- Par courrier à l'adresse suivante : Sofidy (marque de Tikehau Capital) - Service des associés - 303 square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY-COURCOURONNES Cedex ;
- Par courriel à l'adresse : reclamations.clients@tikehaucapital.com ;
- En complétant le formulaire en ligne à l'adresse : https://www.sofidy.com/formulaire-de-reclamation/.

En cas de réclamation, nous nous engageons à :

- Accuser réception de votre demande dans les 10 jours ouvrables suivant sa date d'envoi ;
- Traiter votre demande dans les 2 mois suivant sa date d'envoi ;
- Vous informer de tout retard si votre demande ne pouvait être traitée dans les 2 mois suivant sa date d'envoi.

4.2. Médiation de la consommation

Si le client, ou toute autre personne concernée, n'est pas satisfait de la réponse apportée à sa réclamation, il peut recourir à un médiateur. Pour ce faire, il peut s'adresser gratuitement soit au :

- Médiateur de l'AMF ;
- Médiateur de l'Assurance.

À noter que le choix du client ou toute autre personne concernée est définitif pour chaque réclamation.

4.2.1. Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)

Le Médiateur de l'AMF intervient dans le cadre de toute réclamation qui entre dans son champ de compétence :

- Commercialisation de produits financiers ;
- Gestion de portefeuille ;
- Instruction sur OPC, etc...

Le médiateur de l'AMF peut être saisi :

- Par courrier à l'adresse suivante : Le Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers - 17 place de la Bourse - 75082 PARIS Cedex 02 ;
- Par formulaire électronique : https://www.amf-france.org/fr/le-mediateur-de-lamf/votre-dossier-de-mediation/vous-voulez-deposer-une-demande-de-mediation.

La charte de la médiation du médiateur de l'AMF est consultable sur le site de l'AMF :
http://www.amf-france.org/Le-mediateur-de-l-AMF/Presentation.html

4.2.2. Médiateur de l'Assurance

Le médiateur de l'Assurance intervient dans le cadre de toute réclamation concernant :

- Contrat d'assurance ;
- Conseil fourni lors de la souscription d'un contrat d'assurance vie.

Le médiateur de l'assurance peut être saisi :

- Par courrier à l'adresse suivante : Le Médiateur de l'Assurance - TSA 50110 - 75441 PARIS Cedex 09 ;
- Par formulaire électronique : https://www.mediation-assurance.org/constituer-mon-dossier/.

La charte de la médiation du médiateur de l'Assurance est consultable sur le site dédié :
https://www.mediation-assurance.org/la-charte-du-mediateur

4.2.3. Plateforme de règlement en ligne des litiges de consommation

À défaut de médiateur compétent, la plateforme de règlement en ligne des litiges de consommation peut être utilisée par les clients ou toute autre personne concernée lorsque la réclamation porte spécifiquement sur un service en ligne :
https://ec.europa.eu/consumers/odr/main/index.cfm?event=main.home2.show&lng=FR

5. INFORMATION

La personne responsable de l'information relative à la SCPI SOFIDYNAMIC est M. Jérôme GRUMLER, Tikehau Investment Management, 32 rue de Monceau – 75008 Paris – Téléphone : 01 53 59 05 00.

Personne assumant la responsabilité de la note d'information : Monsieur Jérôme GRUMLER

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
SCPI N° 26-11 DU 31 MARS 2026

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financier l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 26-11 du 31 mars 2026. Elle a été actualisée en date du 1er août 2026.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/8 52, qui dresse une liste d'activités **économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

MODÈLE D'INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISÉS À L'ARTICLE 8, PARAGRAPHES 1, 2 ET 2 BIS, DU RÈGLEMENT (UE) 2019/2088 ET À L'ARTICLE 6, PREMIER ALINÉA, DU RÈGLEMENT (UE) 2020/852

Dénomination du produit : SOFIDYNAMIC (Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable de droit français).

Identifiant d'entité juridique : SCPI00004989

Caractéristiques environnementales et/ou sociales.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
☐ **Oui**	☐ **Non**
☐ Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif environnemental :** … %. ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.	☒ **Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 25 % d'investissements durables. ☐ Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. ☒ Ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. ☐ Avec un objectif social.
☐ Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif social :** … %.	☐ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables.**

QUELLES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES SONT PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

En vertu du règlement SFDR, les fonds Article 8 promeuvent une ou plusieurs caractéristique(s) environnementale(s) et/ou sociale(s). Les fonds Article 8 doivent être transparents quant à la manière dont les caractéristiques choisies sont bien respectées dans le processus d'investissement.

Le fonds SOFIDYNAMIC intègre une démarche d'immobilier durable en déployant des critères ESG d'une part dans sa stratégie d'investissement et d'autre part dans sa stratégie de gestion de ses actifs.

Le fonds SOFIDYNAMIC géré par Tikehau Investment Management promeut les trois caractéristiques environnementales suivantes :

- Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (GES) associées, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique et carbone des actifs détenus par le fonds ;
- Les énergies renouvelables, par l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- La préservation de la biodiversité, par la réalisation d'un diagnostic écologique pour les actifs immobiliers détenus par le fonds, ainsi que la mise en place des actions préconisées.

La SCPI SOFIDYNAMIC dispose également du label ISR Immobilier.

La stratégie ISR de la SCPI vise plus particulièrement à répondre aux objectifs ESG suivants :

- Environnement (atténuer le changement climatique, réduire l'impact sur la biodiversité et les écosystèmes) ;
- Social (assurer aux locataires l'accès aux mobilités durables, garantir aux locataires l'accès à des services diversifiés) ;
- Gouvernance (intégrer les parties prenantes dans la démarche ESG, améliorer la résilience des bâtiments face au changement climatique).

QUELS SONT LES INDICATEURS DE DURABILITÉ UTILISÉS POUR MESURER LA RÉALISATION DE CHACUNE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier de la mesure des caractéristiques promues. Pour ce faire, le Fonds met en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier chacune d'elles.

Afin de mesurer l'atteinte des caractéristiques environnementales qu'a choisi le Fonds, six indicateurs sont mis en place :

- Intensité énergétique en kWhEF/m^2, sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Intensité carbone en $KgCO_2eq/m^2$;
- Part des actifs travaillant sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre associées à l'horizon 2030, telle que définie ci-dessous ;
- Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable ;
- Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement ;
- Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite au diagnostic écologique.

En plus des indicateurs susmentionnés, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés ci-dessous :

- Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques ;
- Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires.

En plus des indicateurs susmentionnés et conformément à la stratégie ISR, le fonds suit également la performance ESG de ses actifs à travers les indicateurs suivants :

- Part des actifs situés à moins de 500m d'une ligne de transports en commun ;
- Part des actifs comportant plus de 5 services sur site ou à proximité ;
- Part des actifs dont plus de 50% des locataires ont signé des annexes environnementales ;
- Part des mandats de Property Management incluant une clause ESG ;
- Part des actifs ayant un plan d'action d'adaptation aux risques climatiques défini.

QUELS SONT LES OBJECTIFS DES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER ENTEND NOTAMMENT POURSUIVRE ET COMMENT LES INVESTISSEMENTS EFFECTUÉS CONTRIBUENT-ILS À CES OBJECTIFS ?

Le fonds SOFIDYNAMIC s'est fixé un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille. Cet objectif d'investissement durable s'applique à tous les actifs de plus de 1000 m^2, à savoir un minimum de 25 % (en valeur) du portefeuille du fonds. Les actifs inclus dans cette part d'investissement durable doivent avoir atteint au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

- **Énergies renouvelables**
  - Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire.

OU

- **Biodiversité**
  - Avoir réalisé un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, ou avoir un plan d'action en cours de déploiement.

ET

- **Réduction des consommations énergétiques et décarbonation**
  - Travailler sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030 :
    - Atteindre les objectifs DEET[1] tels que définis par la règlementation française ou ;
    - Être aligné sur une trajectoire de décarbonation reconnue (type CRREM[2]) ou ;
    - Avoir un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030.



DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER ENTEND NOTAMMENT POURSUIVRE NE CAUSENT-ILS PAS DE PRÉJUDICE IMPORTANT À UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL OU SOCIAL ?

SOFIDYNAMIC met en place une démarche permettant de vérifier l'absence de préjudices causés par ses investissements durables. L'absence de préjudices doit concerner l'ensemble des objectifs environnementaux et sociaux cités dans la définition (17) de l'article 2 du Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement SFDR ».

1. Dispositif Eco énergie tertiaire
2. Carbon Risk Real Estate Monitor

Dans le processus d'investissement du fonds SOFIDYNAMIC, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- L'efficacité énergétique et carbone des actifs, via leur consommation énergétique, évaluée a minima sur les parties communes, et les émissions de GES associées ;
- Les énergies renouvelables, via l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- Un état des lieux de la biodiversité sur le site, via la réalisation d'un diagnostic écologique, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site.

Si la performance de l'actif par rapport à la stratégie du fonds n'est pas satisfaisante, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative.

Une fois les actifs inclus dans le fonds SOFIDYNAMIC, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important par rapport à la stratégie du fonds, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

COMMENT LES INDICATEURS CONCERNANT LES INCIDENCES NÉGATIVES ONT-ILS ÉTÉ PRIS EN CONSIDÉRATION ?

Tikehau Investment Management a identifié les quatre principales incidences négatives quantifiables suivantes :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ;
- Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020) ;
- Consommation énergétique en KWhEF/m² ;
- Émissions de GES sur le Scope 1, Scope 2, Scope 3 ou au total.

La quantification de ces incidences négatives se fera annuellement et sera divulguée dans le rapport périodique du fonds, ainsi que sur son site web.

Incidence négative sur la durabilité		Unité	Description
Énergies fossiles	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles.	L'utilisation des énergies fossiles est aujourd'hui reconnue comme l'un des facteurs aggravant de la crise climatique. Afin d'atténuer au maximum le changement climatique, en réduisant les émissions de gaz à effet de serre, il est nécessaire de diminuer cette utilisation. La Taxinomie Européenne exclut ainsi des activités dites « vertes » les actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles.
Efficacité énergétique	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficients	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores.	Les consommations énergétiques des actifs immobiliers représentent, de manière générale, leur deuxième poste d'émissions de gaz à effet de serre le plus important. L'exploitation des bâtiments représente donc une source importante d'émissions de gaz à effet de serre. Celles-ci peuvent être drastiquement diminuées en améliorant l'efficacité énergétique des actifs.
Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité			
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de gaz à effet de serre Scope 1, Scope 2 & Scope 3 générées par les actifs immobiliers.	Le secteur du bâtiment représente 25 % des émissions de gaz à effet de serre en France, participant ainsi au changement climatique. La réduction des émissions de gaz à effet de serre est une action atténuative nécessaire pour poursuivre les objectifs internationaux de réduction de ces émissions, tels que les Accords de Paris.
Consommation d'énergie	19. Intensité énergétique	KWhEF/m²	Des règlementations de plus en plus exigeantes en matière de consommations énergétiques s'appliquent pour les actifs immobiliers, notamment le Dispositif Eco-Énergie Tertiaire pour les bâtiments tertiaires.
Description des politiques pour identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité			
SOFIDYNAMIC souhaite s'engager dans une démarche de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine sous-jacent à ses investissements. C'est dans cet objectif que la société de gestion a mis en place un processus d'identification et de priorisation des principales incidences négatives causées par son patrimoine sous-jacent sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance. L'identification des principales incidences négatives adaptées au secteur de l'immobilier s'appuie, dans un premier temps, sur une veille sectorielle et réglementaire qui permet d'identifier les grands enjeux du marché.			
SOFIDYNAMIC priorise les incidences négatives qu'elle cause en évaluant la probabilité de chaque incidence, ainsi que son impact (en termes d'ampleur, de portée et de réversibilité).			

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES SONT-ILS CONFORMES AUX PRINCIPES DIRECTEURS DE L'OCDE À L'INTENTION DES ENTREPRISES MULTINATIONALES ET AUX PRINCIPES DIRECTEURS DES NATIONS UNIES RELATIFS AUX ENTREPRISES ET AUX DROITS DE L'HOMME ?

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire n'entre pas dans le champ de l'application des exclusions sectorielles mentionnées dans la question « Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par ce produit financier », afin de garantir que les investissements durables sont alignés avec des principes de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative à des objectifs environnementaux ou sociaux.



CE PRODUIT FINANCIER PREND-IL EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

☒ Oui,

L'analyse des principales incidences négatives réalisée dans le cadre d'un investissement durable est élargie à l'ensemble du fonds. Cette analyse est réalisée dès la phase d'investissement. Un actif doit respecter les objectifs d'investissement durable du fonds, les critères d'exclusion et les principales incidences négatives pour pouvoir être acquis par un fonds. L'équipe d'investissement utilise une grille ESG qui intègre des critères sur les objectifs d'investissement durable du fonds, la politique d'exclusion et les principales incidences négatives.

L'approche de Tikehau Investment Management en matière d'atténuation des PAI est présentée ci-dessous :

Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par l'application de la politique d'Exclusion de Tikehau Capital, selon laquelle les activités immobilières n'investissent pas dans les activités de stockage, de transport ou de manufacture d'énergie fossiles.

Exposition aux actifs non efficients énergétiquement, Émission GES scope 1, 2 et 3 et Intensité Énergétique

Ces PAI sont atténués en phase d'investissement et de gestion par la définition d'un plan d'action d'amélioration de la performance énergétique et carbone pour les DPE F ou G.

Un « plan d'action » se définit à la fois par des actions de la part du propriétaire, lorsqu'elles sont pertinentes (plan de travaux notamment), mais aussi de la part du locataire. C'est pourquoi il est nécessaire de travailler à une bonne gouvernance auprès des parties prenantes. Par exemple, un éco-guide et une annexe environnementale sont systématiquement transmis au locataire, au moment de la signature d'un nouveau bail ou du renouvellement du bail.

Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet-de-serre associées est réalisé annuellement.

La méthodologie d'identification des principales incidences négatives, ainsi que les résultats de leur hiérarchisation sont présentés dans le tableau ci-dessus.

Ces indicateurs font l'objet d'un reporting annuel, publié dans le rapport périodique et sur le site web du fonds.

☐ Non

QUELLE EST LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SUIVIE PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la **tolérance au risque.**

La politique d'investissement de la SCPI vise la génération d'un taux de distribution brut de fiscalité 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.

La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif. 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.

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 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.

QUELLES SONT LES CONTRAINTES DÉFINIES DANS LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT POUR SÉLECTIONNER LES INVESTISSEMENTS AFIN D'ATTEINDRE CHACUNE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

Dans le processus d'investissement du fonds SOFIDYNAMIC, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire, notamment :

- L'efficacité énergétique et carbone des actifs, via leur consommation énergétique, évaluée a minima sur les parties communes, et les émissions de GES associées ;
- Les énergies renouvelables, via l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- Un état des lieux de la biodiversité sur le site, via la réalisation d'un diagnostic écologique, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site.

Si la performance de l'actif par rapport aux objectifs ESG du fonds n'est pas satisfaisante, l'équipe Acquisitions, en lien avec l'équipe Gestion, doit proposer un plan d'amélioration. Dans le cas où (i) le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant ou (ii) le plan d'action nécessaire ne serait pas financièrement acceptable, le Comité d'investissement ne pourra pas accepter l'acquisition pour le fonds.

Plus généralement, dans le cadre du label ISR, une grille d'évaluation ESG a été élaborée par les équipes de Tikehau Investment Management. Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs ISR du fonds et pour s'aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

Avant tout nouvel investissement pour le fonds, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l'actif concerné, notamment à la suite d'un audit technique en phase de due diligence.

Dans le cas où l'actif a une note en dessous de la note-seuil, l'équipe Acquisitions, en lien avec l'équipe Gestion, doit proposer un plan d'amélioration de la note ESG (pour atteindre la note-seuil ou pour une progression de 20 points). Celui-ci doit être mis en œuvre dans un délai de trois ans, et le budget associé à ce plan d'amélioration, chiffré dans les grandes masses avec l'auditeur technique, doit être intégré au Business Plan.

Dans le cas où :

(i) Le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant (pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points) ou

(ii) Le plan d'action nécessaire pour atteindre la note-seuil ou pour une progression de 20 points ne serait pas financièrement acceptable, le Comité d'investissement ne pourra pas accepter l'acquisition pour le fonds labellisé ISR.

Un suivi sera effectué annuellement sur l'évaluation ESG des actifs dont la note est en dessous de la note-seuil et pour ceux dont la note est au-dessus de la note-seuil, et sur la mise en œuvre des plans d'amélioration associés. Ensuite, une réunion de suivi sera réalisée semestriellement avec la Direction Générale et le Service Gestion, notamment pour suivre plus spécifiquement les actifs faisant l'objet d'un plan d'amélioration.

Le fonds SOFIDYNAMIC s'engage également à exclure à hauteur de 100 % de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le Règlement 2020/852, dit « Taxinomie de l'UE ».

DANS QUELLE PROPORTION MINIMALE LE PRODUIT FINANCIER S'ENGAGE-T-IL À RÉDUIRE SON PÉRIMÈTRE D'INVESTISSEMENT AVANT L'APPLICATION DE CETTE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ?

Non concerné.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

QUELLE EST LA POLITIQUE MISE EN ŒUVRE POUR ÉVALUER LES PRATIQUES DE BONNE GOUVERNANCE DES SOCIÉTÉS DANS LESQUELLES LE PRODUIT FINANCIER INVESTIT ?

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers acquis par SOFIDYNAMIC, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire ne rentre pas dans le champ d'application de la Politique d'Exclusion du groupe Tikehau Capital.

Toujours lors de la phase de due diligence, une analyse de l'exposition de l'actif aux risques climatiques est effectuée en utilisant un outil dédié et aligné avec les prescriptions de la Taxinomie de l'UE.

Par ailleurs, la Société de Gestion s'engage à travailler avec ses parties prenantes afin de réduire les impacts environnementaux et sociaux négatifs (par exemple : envoi d'éco-guides aux locataires, travail avec les Property Managers ou encore signature d'une annexe environnementale dans les baux).

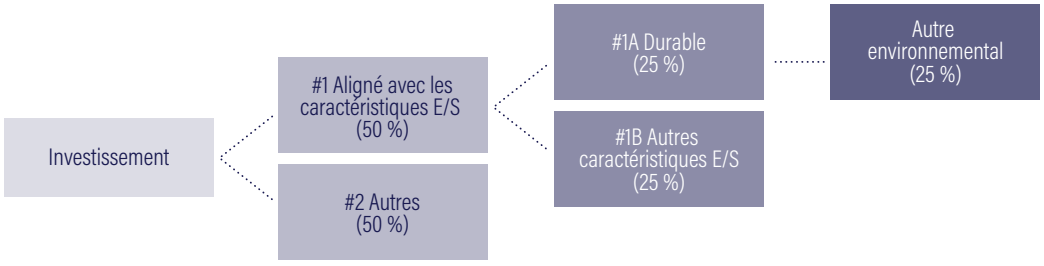


QUELLE EST L'ALLOCATION DES ACTIFS PRÉVUE POUR CE PRODUIT FINANCIER ?

L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.

Le Fonds s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 50 % des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 50 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
  - 25 % des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
  - 25 % des actifs sont en catégorie « #1A Durable ».



Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

COMMENT L'UTILISATION DE PRODUITS DÉRIVÉS PERMET-ELLE D'ATTEINDRE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Non concerné.

DANS QUELLE PROPORTION MINIMALE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL SONT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

La Taxinomie de l'UE a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxinomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation du changement climatique ;
- Adaptation au changement climatique ;
- Utilisation durable de l'eau ;
- Transition vers l'économie circulaire ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection de la biodiversité.

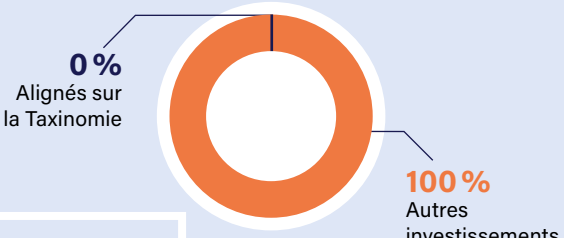
Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe consistant à ne pas causer de préjudice important).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxinomie de l'UE, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

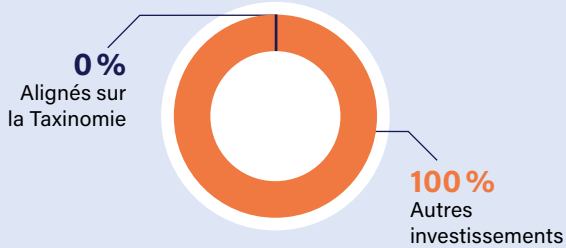
Le Fonds vise à investir a minima sur une année 0 % de son portefeuille dans des activités alignées avec la Taxonomie de l'UE en termes de Chiffre d'Affaires.

Ceci est illustré dans les deux graphiques ci-dessous, incluant ou non les obligations souveraines.

Alignement avec la Taxinomie des investissements, hors obligations souveraines



Alignement avec la Taxinomie des investissements, incluant les obligations souveraines



Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici la fin de 2035. En ce qui concerne l'énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

LE PRODUIT FINANCIER INVESTIT-IL DANS DES ACTIVITÉS LIÉES AU GAZ FOSSILE ET/OU À L'ÉNERGIE NUCLÉAIRE QUI SONT CONFORMES À LA TAXINOMIE DE L'UE[1] ?

☐ Oui : ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non, la SCPI SOFIDYNAMIC n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE.

QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIVITÉS TRANSITOIRES ET HABILITANTES ?

Toute activité économique éligible à la Taxinomie de l'UE peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon deux autres catégories :

- Activités transitoires : il s'agit des activités éligibles, selon l'objectif atténuation du changement climatique, sans alternative bas carbone sur les plans technologiques et économiques mais qui peuvent contribuer à la transition bas carbone.
- Activités habilitantes : il s'agit des activités éligibles qui permettent à d'autres activités de s'aligner selon au moins un des objectifs environnementaux.

La part minimale des investissements de la SCPI SOFIDYNAMIC dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à :

	Activités transitoires	Activités habilitantes
% d'investissements en termes de Chiffre d'Affaires	0 %	0 %
% d'investissements en termes d'OPEX	0 %	0 %
% d'investissements en termes de CAPEX	0 %	0 %

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tient pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL QUI NE SONT PAS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la taxinomie est de 25 %.

Par nature, la SCPI SOFIDYNAMIC dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie de l'UE. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissante. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG forte et souhaite démontrer par la classification de la SCPI SOFIDYNAMIC sa contribution substantielle à ces enjeux.

QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

La SCPI SOFIDYNAMIC n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif social.

QUELS SONT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « #2 AUTRES », QUELLE EST LEUR FINALITÉ ET DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES S'APPLIQUENT-ELLES À EUX ?

La catégorie « #2 Autres » comprend les disponibilités et liquidités placées en l'attente d'être investies.

1. Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

UN INDICE SPÉCIFIQUE A-T-IL ÉTÉ DÉSIGNÉ COMME INDICE DE RÉFÉRENCE POUR DÉTERMINER SI CE PRODUIT FINANCIER EST ALIGNÉ SUR LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES QU'IL PROMEUT ?

Non concernée.

COMMENT L'INDICE DE RÉFÉRENCE EST-IL ALIGNÉ EN PERMANENCE SUR CHACUNE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Non concernée.

COMMENT L'ALIGNEMENT DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SUR LA MÉTHODOLOGIE DE L'INDICE EST-IL À TOUT MOMENT GARANTI ?

Non concernée.

EN QUOI L'INDICE DÉSIGNÉ DIFFÈRE-T-IL D'UN INDICE DE MARCHÉ LARGE PERTINENT ?

Non concernée.

OÙ TROUVER LA MÉTHODE UTILISÉE POUR LE CALCUL DE L'INDICE DÉSIGNÉ ?

Non concernée.



OÙ PUIS-JE TROUVER EN LIGNE DAVANTAGE D'INFORMATIONS SPÉCIFIQUES AU PRODUIT ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet : Une page dédiée à la SCPI SOFIDYNAMIC est consultable sur le site internet de Sofidy (marque de Tikehau Capital), rubrique « Nos Solutions » : https://www.sofidy.com/solutions/sofidynamic/

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

NI-DYN-072026-FR-2-3146 | Document réalisé par Tikehau Investment Management

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR