

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

SOFIDYNAMIC
SCPI DIVERSIFIÉE
EUROPE HIGH YIELD



Bulletin trimestriel d'information

2^{er} TRIMESTRE 2025 ► N° 6

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2025



INVESTISSEMENT • SOCIAL
Label
ISR
RESPONSABLE • MESE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Chers Associés,

Le reflux de l'inflation en Europe et la poursuite des baisses de taux initiées par la BCE au 1^{er} semestre 2025 crée un environnement désormais plus favorable à l'investissement de long terme, redonnant des perspectives aux marchés immobiliers après deux années de correction des valeurs. Cet environnement monétaire favorise le redémarrage progressif des transactions immobilières, qui restent essentiellement concentrées sur les actifs de qualité.

Dans ce contexte, les travaux de valorisation des actifs immobiliers de votre SCPI SOFIDYNAMIC réalisés à mi-année ont conduit à une hausse significative de la valeur du patrimoine de +5,5 % sur 6 mois. Cette évolution positive résulte d'acquisitions réalisées à des prix très compétitifs.

Votre SCPI SOFIDYNAMIC a profité de ce deuxième trimestre pour diversifier son patrimoine en réalisant quatre acquisitions pour un montant de plus de 53 M€, dont deux actifs commerciaux situés aux Pays-Bas qui représentent désormais plus de la moitié du patrimoine de Sofidydynamic. Les investissements du trimestre génèrent un rendement net moyen pondéré à l'acquisition d'environ 8,6%⁽²⁾, et permettent de déployer une collecte dynamique (23,8 M€ sur le trimestre écoulé).

Les performances opérationnelles de SOFIDYNAMIC se maintiennent à un niveau élevé au 2^{ème} trimestre avec un taux d'occupation financier de 98,0 %.

Ces performances permettent d'envisager un **taux de distribution prévisionnel 2025 brut de fiscalité d'environ 8,40 %**^{(1) (3)}. L'acompte de dividende du 2^{ème} trimestre s'établit à 6,30 € par part ayant pleine jouissance.

Par ailleurs, votre SCPI a obtenu le label ISR en mars 2025 et intègre des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et de gestion de son patrimoine.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion

⁽¹⁾ Cet objectif n'est pas garanti et pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché et des circonstances rencontrées. L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

⁽²⁾ Taux de rendement initial acte en main, qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

⁽³⁾ Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N

⁽⁴⁾ La performance globale de l'année N correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1

C. +8,4 %

OBJECTIF DE TAUX DE DISTRIBUTION SUR 2025
(NON GARANTI)^{(1) (3)}

C. +13,4 %

OBJECTIF DE PERFORMANCE GLOBALE
ANNUELLE SUR 2025 (NON GARANTI)^{(1) (4)}

+7 %

OBJECTIF DE TAUX DE DISTRIBUTION MOYEN SUR
L'HORIZON DE PLACEMENT RECOMMANDÉ (NON
GARANTI)^{(1) (3)}

98,0 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE

104 M€

CAPITALISATION
AU 30 JUIN 2025

12

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30 JUIN 2025

4 093

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30 JUIN 2025

ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

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

- Les SCPI sont des placements à long-terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement recommandée est de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente notamment un risque d'absence de rendement, de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité, pouvant toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du fonds. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la note d'information.
- L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.
- Les performances futures peuvent être soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.



Le patrimoine de Sofidynamic

À RETENIR
AU 30 JUIN 2025

91 M€
VALEUR DE PATRIMOINE DE
SOFIDYNAMIC

12
IMMEUBLES REPRÉSENTANT 483
UNITÉS LOCATIVES

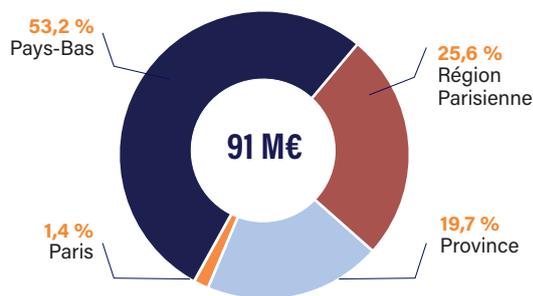
La diversification géographique et sectorielle de votre patrimoine immobilier

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

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

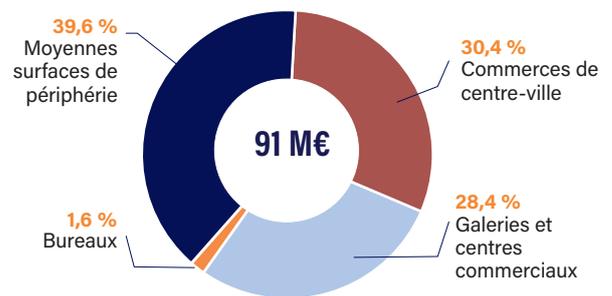
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 juin 2025



Sur quelles typologies ?

En valeur au 30 juin 2025



Point sur l'endettement au 30 Juin 2025



28,5 %
% dette / valeur du patrimoine

26 M€
Dette bancaire



4,08 %
Taux moyen des emprunts

100,0 %
Taux fixe

0,0 %
Taux variable



5 ans et 6 mois

Maturité moyenne
de la dette

Agir pour une épargne immobilière responsable

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

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

Une SCPI labellisée ISR immobilier

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

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



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

Les investissements du trimestre

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

Au cours du deuxième trimestre, SOFIDYNAMIC a investi plus de **53 M€**, à travers 4 acquisitions générant **une rentabilité immédiate d'environ 8,6 %^(*)**. Votre SCPI a réalisé trois acquisitions en direct : une moyenne surface de périphérie composée de 13 cellules commerciales à Zutphen aux Pays-Bas pour **21,8 M€**, les murs d'une école située dans le 14^{ème} arrondissement de Paris pour **1,2 M€** et un centre Basic Fit à Vichy (03) pour **1,8 M€**. SOFIDYNAMIC a également pris une participation de 17 % dans un centre commercial de cœur de ville à Zoetermeer aux Pays-Bas pour un montant de **28 M€**, en partenariat avec le gestionnaire d'actif néerlandais Wereldhave. Cet actif mixte comprend principalement un ensemble de rues commerçantes, des parkings et dans une faible mesure quelques espaces de bureaux. Avec plus de 55 000 m² de surfaces locatives, près de 110 enseignes nationales et internationales (Primark, H&M, JD Sport, Media Markt, Albert Heijn, Hema ou encore Kruidvat..) et plus de 8 millions de visiteurs annuels, Stadshart Zoetermeer est une destination commerciale incontournable et résiliente, ancrée dans une agglomération dynamique en forte croissance démographique.

Type	Adresse	Locataires/Activités	Surface ⁽¹⁾	Prix d'acquisition frais inclus ⁽¹⁾	Date d'acquisition
Commerce	Zutphen	13 locataires	37 605 m ²	21 827 214 €	10/04/2025
Education	Paris - Emile Dubois	Cours Diagonale	347 m ²	1 244 925 €	14/04/2025
Commerce	Zoetermeer - Stadshart	129 locataires	10 138 m ²	28 305 000 €	17/06/2025
Commerce	Vichy - Rue Debussay	Basic Fit	251 m ²	1 800 795 €	24/06/2025
TOTAL			48 341 m²	53 177 934 €	

⁽¹⁾ Quote part Sofidynamic

Au 30 juin 2025, votre SCPI est engagée dans une nouvelle acquisition pour un montant total de 4 M€ situé dans le sud-ouest de la France. Dotée d'une trésorerie disponible de près de 37 M€, votre SCPI est en position de force pour saisir de nouvelles opportunités de marché à des conditions attractives.



Moyenne surface de périphérie - Zutphen (Pays Bas)



Cellule commerciale Basic Fit - Vichy (03)



Centre commercial de Zoetermeer - (Pays-Bas)

A RETENIR



53 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

4

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

48 341 m²

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

4 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 30/06/2025

* La rentabilité immédiate des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI et n'est pas garanti. Ce taux de rendement exprime le rapport entre les loyers annuels de l'actif à la date d'acquisition, et sa valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après l'acquisition, et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

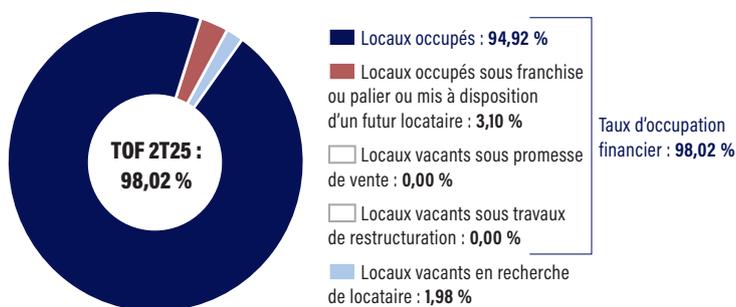
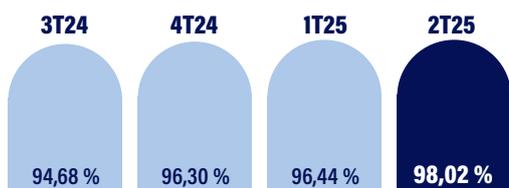
Les actions menées en matière de gestion locative depuis le début de l'année 2025 sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

Type	Adresse	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Relocations	La porte de Belfort - Bessoncourt	953 m ²	129 033 €	130 000 €

Sofidynamic a effectué sa première relocation sur son actif de "La porte de Belfort" situé à Bessoncourt (90). Suite au départ de Chaussée, le nouveau locataire Maxi Zoo a repris la cellule commerciale pour un loyer équivalent, en légère hausse de +0,7 %.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* du fonds SOFIDYNAMIC s'élève à 98,02 % au 30 juin 2025, en hausse par rapport au trimestre précédent grâce à l'acquisition d'actifs loués à 100 %.



1,1 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU SECOND TRIMESTRE 2025

* Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.



Centre commercial de Zoetermeer (Pays-Bas)

La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Distribution de l'exercice

Le profil de performance de votre SCPI est orienté vers la distribution d'un haut rendement supérieur à celui de la moyenne des SCPI de rendement diversifié. Cet objectif s'accompagne d'un SRRI de 4.

Acompte du trimestre

6,30 €
PAR PART

Acompte trimestriel versé fin juillet pour une part ayant pleine jouissance, soit 5,85 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

Distribution annuelle

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

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

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

Objectif de performance 2025

env. **+ 8,4 %**

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

env. **+ 13,4 %**

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

+ 7 %
MOYEN SUR 8 ANS

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

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

Valeur de référence de parts

(par part) au 31/12/2024



Prix de souscription

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

Historique du prix de souscription

depuis son lancement



(1) Cet objectif n'est pas garanti et pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché et des circonstances rencontrées. L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

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

(3) le taux de distribution au titre du premier exercice complet n'est pas nécessairement représentatif d'une performance stabilisée, en raison notamment de l'impact du délai de jouissance sur le niveau de distribution par part.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 30/06/2025 :

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

suivant la souscription et son règlement à la SCPI

315,0 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART

308,7 €

PRIX DE RETRAIT DE LA PART

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

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

23 798 250 €
MONTANT COLLECTÉ

122 554 €
MONTANT RETIRÉ

103 649 490 €
CAPITALISATION AU 30/06/2025

49 356 900 €
CAPITAL NOMINAL AU 30/06/2025 (VS 27 368 700 € AU 31/12/2024)

329 046
NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2025

75 550
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

397
PARTS RETIRÉES

0
PARTS EN ATTENTE AU 30/06/2025

Caractéristiques de la SCPI

Classification :	SCPI Diversifiée à capital variable
Date de création (immatriculation RCS) :	2023
Profil de risque :	4/7
Durée de la détention recommandée :	8 ans
Évaluateur Immobilier :	Cushman & Wakefield Valuation France SA
Dépositaire :	Société Générale
Commissaire aux Comptes :	PriceWaterHouseCoopers Audit
Responsable de l'information :	Monsieur Jean-Marc Peter

A noter!

L'Assemblée Générale annuelle de SOFIDYNAMIC a eu lieu le 23 mai 2025.

Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

BT-DY-072025-FR-2-2392



La politique de souscription et de retrait

Minimum de souscription

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 1 parts.

Date d'entrée en jouissance des parts

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

Modalités de sortie

Il est tenu au siège de la société et à la disposition des tiers, un registre où sont recensées les demandes de retrait et les offres de cession de parts. Les associés qui souhaitent se retirer de la société disposent de deux moyens :

- Remboursement des parts (retrait) demandé par lettre recommandée à la Société de Gestion, dûment signée de l'ensemble des titulaires des parts et accompagnée de l'original d'attestation de parts, dans le cadre de la variabilité du capital. Le prix de retrait est égal au dernier prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Cependant, la SCPI prélèvera une commission de 5,00 % HT (soit 6,00 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant remboursé en cas de retrait de parts détenues depuis moins de 8 ans. Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant. Si la variabilité du capital l'autorise, les demandes de retrait sont remboursées dans un délai maximum de 30 jours après le dernier jour du mois auquel le retrait est enregistré à condition que l'ensemble de la documentation soit complétée et réceptionnée 2 jours ouvrés avant le dernier jour du mois.
- Vente des parts en cherchant eux-mêmes un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts, après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values. La société ne garantit pas la revente des parts.

Frais de mutation de parts

La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation (cession de gré à gré, succession, donation, divorce). La Société de Gestion a choisi de percevoir cette rémunération par cessionnaire, donataire ou ayant-droit quel que soit le nombre de parts cédées.

Autres informations

Les demandes de changements d'adresse doivent être adressées à la Société de Gestion accompagnées d'un justificatif de domicile de moins de trois mois. L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à SOFIDY des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI SOFIDYNAMIC publiées par SOFIDY ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information, le présent bulletin trimestriel d'information et les informations relatives à la fiscalité sur le site internet de SOFIDY en vous connectant sur www.sofidy.com. Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au document d'information clé et à la note d'information, avant de prendre toute décision finale d'investissement.