

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

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2025 ► N° 5

Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2025



INVESTISSEMENT • SOCIAL  
RESPONSABLE • ENVIRONNEMENT  
REPUBLIQUE FRANÇAISE

Chers Associés,

Dans un environnement macro-économique et géopolitique qui offre très peu de visibilité, la courbe des taux d'intérêts continue d'évoluer, avec une nouvelle baisse de ses taux directeurs annoncée le 17 avril par la Banque Centrale Européenne (le taux de dépôt baisse de 25 points de base pour la 7<sup>ème</sup> fois en moins de 10 mois depuis son plus haut à l'été 2024, soit désormais 2,25 % versus 4,00 % début 2024), et quelques tensions sur les taux longs européens du fait des contraintes budgétaires qui s'annoncent. A cela s'ajoute une très forte volatilité sur l'ensemble des marchés financiers internationaux. Ce contexte créé un environnement favorable à l'investissement immobilier qui présente de solides atouts pour rejouer son rôle de valeur refuge et se démarquer dans l'univers des solutions patrimoniales proposées aux épargnants.

Votre SCPI SOFIDYNAMIC entend profiter de ce bon point d'entrée pour continuer à augmenter et diversifier son patrimoine avec des investissements en cours de finalisation aux Pays-Bas et en France affichant un rendement net moyen pondéré à l'acquisition autour de 8,3% <sup>(2)</sup> et d'autres opportunités à l'étude. Elle finance ses acquisitions en s'appuyant sur sa collecte dynamique (22,5 M€ sur le trimestre écoulé).

Les performances opérationnelles de SOFIDYNAMIC se maintiennent à un niveau élevé au 1<sup>er</sup> trimestre avec un taux d'occupation financier de 96,4 % et un de recouvrement des loyers et des charges de 95 % <sup>(3) (4)</sup>.

Ces performances permettent d'envisager un **taux de distribution prévisionnel 2025 brut de fiscalité de 8,00 % minimum**. L'acompte de dividende du 1<sup>er</sup> trimestre s'établit à 6,30 € par part ayant pleine jouissance <sup>(1) (5)</sup>.

Nous vous remercions de votre confiance.

### La Société de Gestion

<sup>(1)</sup> 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.

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

<sup>(3)</sup> Taux d'occupation financier du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 et taux de recouvrement des loyers et des charges du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 à date de rédaction du document

<sup>(4)</sup> Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

<sup>(5)</sup> 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<sup>er</sup> janvier de l'année N

NB : La SCPI ayant été créée en 2023, aucun TRI réalisé au minimum sur une période de 5 ans ne peut être publié, conformément au guide ASPIM sur les indicateurs de performance. Pour rappel, l'objectif de TRI cible de la SCPI sur 5 ans est de 7 %.

**+8 % min**

TAUX DE DISTRIBUTION BRUT CIBLE SUR 2025  
(NON GARANTI)<sup>(1)</sup>

**+7 %**

OBJECTIF DE TAUX DE DISTRIBUTION BRUT CIBLE SUR  
L'HORIZON DE PLACEMENT RECOMMANDÉ (NON  
GARANTI)<sup>(1)</sup>

**96,4 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE

**80 M€**

CAPITALISATION  
AU 31 MARS 2025

**8**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 31 MARS 2025

**3 309**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 31 MARS 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.



**Sofidy**  
ÉPARGNER - INVESTIR

Participez à  
**SCPI**

Fortune

# Le patrimoine de Sofidynamic

À RETENIR  
AU 31 MARS 2025

38 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE DE  
SOFIDYNAMIC

8  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT 290  
UNITÉS LOCATIVES

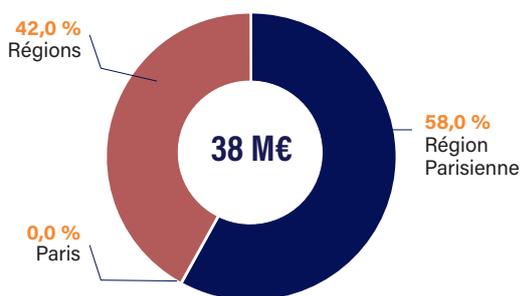
## La diversification géographique et sectorielle de votre patrimoine immobilier

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.

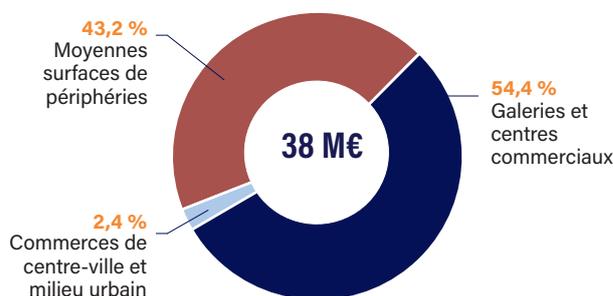
## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 mars 2025



## Sur quelles typologies ?

En valeur au 31 mars 2025



## Point sur l'endettement au 31 mars 2025



39,2 % 15 M€  
% dette / valeur du patrimoine Dette bancaire



4,17 %

Taux moyen des emprunts

100,0 %  
Taux fixe

0,0 %  
Taux variable



7 ans et 7 mois

Maturité moyenne de la dette



# Les investissements du trimestre

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

Au 31 mars 2025, votre SCPI est engagé dans l'acquisition d'actifs en France et aux Pays-Bas pour un montant total de 49 M€.

Parmi ces engagements on peut noter l'acquisition de 11 commerces de périphérie à Zutphen (à l'est des Pays-Bas), d'une surface totale de 28 000 m<sup>2</sup> pour **21,8 M€** (frais inclus), signé le 10 avril 2025 et affichant un rendement net à l'acquisition de **7,9 %\***.

Dotée d'une trésorerie disponible de 56 M€, votre SCPI est en position de force pour saisir de nouvelles opportunités de marché à des conditions attractives.

A RETENIR



**49,4 M€**

PROJET D'INVESTISSEMENT  
À L'ETUDE AU 31/03/2025



Cellule commerciale Terranimo - La Teste de Buch (33)

\* 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.



Cellule commerciale Terranimo - La Teste de Buch (33)



Retail Park - Corneilles en Parisis (95)

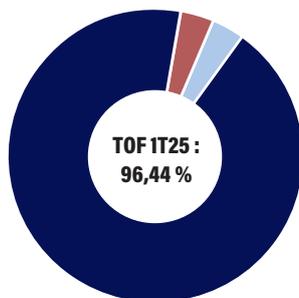
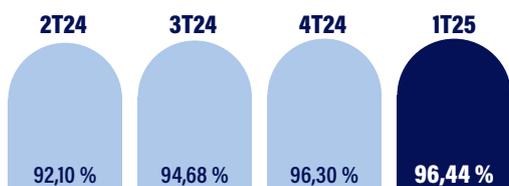
# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## Gestion locative

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

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* du fonds SOFIDYNAMIC s'élève à 96,44 % au 31 mars 2025, en légère hausse par rapport au trimestre précédent.



- Locaux occupés : **93,05 %**
- Locaux occupés sous franchise ou palier ou mis à disposition d'un futur locataire : **3,40 %**
- Locaux vacants sous promesse de vente : **0,00 %**
- Locaux vacants sous travaux de restructuration : **0,00 %**
- Locaux vacants en recherche de locataire : **3,56 %**

Taux d'occupation financier : **96,44 %**

**0,8 M€**  
DE LOYERS ENCAISSÉS  
AU PREMIER 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 O'Parinor - Aulnay-Sous-Bois (93)

# 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 avril pour une part ayant pleine jouissance, soit 6,30 € 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 <sup>er</sup> trimestre |                                      | 6,30 €         |
| 2 <sup>e</sup> trimestre  |                                      |                |
| 3 <sup>e</sup> trimestre  | 2,38€ par part et mois de jouissance |                |
| 4 <sup>e</sup> trimestre  | 2,38€ par part et mois de jouissance |                |
| Dividende annuel          | 2,38€ par part et mois de jouissance | min 25,20 €    |

La société de gestion indique un objectif prévisionnel de dividende annuel 2025 de **minimum 25,20 €** par part soit un **taux de distribution brut de fiscalité minimum de 8,00 % (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  
**+ 8 % min**  
EN 2025

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

OBJECTIF  
**+ 7 %**  
MOYEN SUR 8 ANS

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

## 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<sup>er</sup> janvier 2025 de 300€.

### Historique du prix de souscription

depuis son lancement



CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 31/03/2025 :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS  
**1<sup>er</sup> jour**  
**du 6<sup>ème</sup> 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 :

**22 517 775 €**  
MONTANT COLLECTÉ

**22 535 €**  
MONTANT RETIRÉ

**79 976 295 €**  
CAPITALISATION AU 31/03/2025

**38 083 950 €**  
CAPITAL NOMINAL AU 31/03/2025  
(VS 27 368 700 € AU 31/12/2024)

**253 893**  
NOMBRE DE PARTS AU 31/03/2025

**71 508**  
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

**73**  
PARTS RETIRÉES

**0**  
PARTS EN ATTENTE AU 31/03/2025

# 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 se tiendra le 23 mai 2025 à 9h30 au 303 Square des Champs-Élysées à Evry-Courcouronnes.

Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance ou donner pouvoir en ligne ou par voie postale en fonction de leurs préférences avant la date limite (la veille de l'AG avant 12h00)



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

## La politique de souscription et de retrait

### Minimum de souscription

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 1 parts.

### Date d'entrée en jouissance des parts

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

### Modalités de sortie

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

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

### Frais de mutation de parts

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

### Autres informations

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

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information, le présent bulletin trimestriel d'information et les informations relatives à la fiscalité sur le site internet de SOFIDY en vous connectant sur [www.sofidy.com](http://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.