



SPÉCIFICITÉS DU FONDS

Investisseurs concernés

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. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 8 ans.

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

Éligible Assurance vie : En cours de référencement

Possibilité de souscription par emprunt* : OUI

*L'endettement présente un caractère risqué. En cas de souscription des parts à crédit, et en cas de retrait anticipé des parts, le produit de la cession des parts pourrait se révéler être insuffisant pour rembourser l'endettement.

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Nature juridique :	Société Civile de Placement Immobilier
Typologie :	SCPI de rendement
Thématique :	SCPI diversifiée
Capital :	Variable
Date de création :	2023
Périodicité des distributions potentielles de revenus :	Trimestrielle
Délai de jouissance :	1 ^{er} jour du sixième mois suivant la date d'encaissement de la souscription
Prix de souscription :	315 €
Minimum de souscription :	1 part
Horizon de placement :	8 ans

PROFIL DE RISQUE

Risque faible							Risque élevé
1	2	3	4	5	6	7	

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. 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. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

SOFIDYNAMIC, l'immobilier à haut rendement

1. PRÉSENTATION DE LA SCPI

SOFIDYNAMIC est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable, gérée par la société de gestion Sofidy.

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.

La SCPI vise ainsi la génération d'un rendement annuel moyen de 7% brut de fiscalité pour l'associé sur l'horizon de placement recommandé de 8 ans. 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'investisseur doit être conscient que la SCPI vise un objectif de haut rendement (High Yield) qui traduit une politique d'investissement orientée vers des actifs immobiliers présentant un risque raisonnablement élevé, pouvant notamment mener à des localisations secondaires et/ou un état d'usage à améliorer et/ou un état locatif faiblement sécurisé.

À ce titre, la gestion haut rendement de **SOFIDYNAMIC** présente un profil de risque pouvant être complémentaire avec des SCPI de la gamme Sofidy au profil de risque plus défensif.

SOFIDYNAMIC est une SCPI labellisée ISR immobilier qui intègre des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et de gestion de son patrimoine.

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

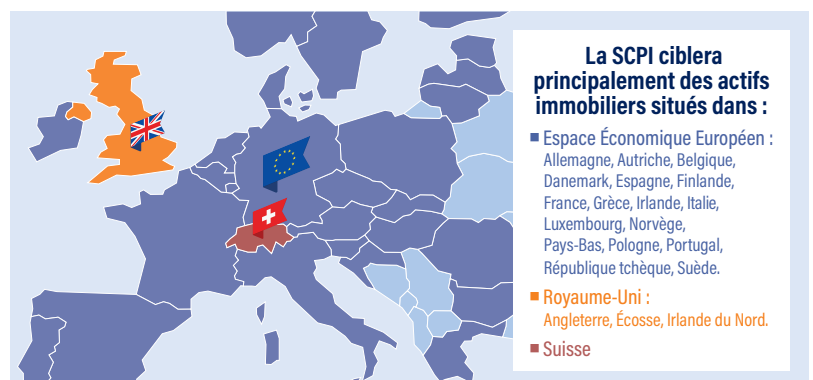
Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente notamment un risque de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la Note d'information de la SCPI.

2. LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIÈRE

SOFIDYNAMIC a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif. La SCPI attache une grande importance à la **diversification** et à la **mutualisation** du patrimoine et des risques de contreparties locataires. 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'UNIVERS GÉOGRAPHIQUE



3. DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE - ESG

SOFIDYNAMIC est labellisée ISR immobilier. Ce label atteste de l'intégration d'une démarche d'immobilier durable ambitieuse dans la stratégie d'investissement et dans la gestion des actifs de la SCPI. Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont pris en compte sur l'ensemble des actifs, dans une démarche d'amélioration continue des pratiques de développement durable.

La SCPI vise plus particulièrement à répondre aux objectifs suivants :



ENVIRONNEMENT

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.



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.



GOVERNANCE

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.

L'intégration de ces objectifs dans le choix des acquisitions et dans la gestion des actifs de SOFIDYNAMIC pourra impliquer des investissements supplémentaires visant à accroître la valorisation du patrimoine sur le moyen et long terme, et donc à préserver le rendement potentiel attendu.

Les investissements de la SCPI sont sélectionnés au regard de leurs caractéristiques ESG, de leur potentiel d'amélioration et de leur compatibilité avec l'objectif de gestion extra-financière selon une approche durable et continue de la performance extra-financière des actifs immobiliers.

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).

Chaque actif disposera d'une note ESG d'origine, d'un plan d'amélioration ESG et d'une note ESG provisionnelle.

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



www.sofidy.com/documentation/sofidynamic

4. 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...



Immobilier d'activité au sens large

Logistique, principalement dite « urbaine », locaux d'activité, entrepôts, stockage pour particuliers, locaux industriels, data centers...



Immobiliers de bureaux



Immobilier géré

Résidences étudiantes, coliving, senior, santé



Immobilier d'hôtellerie et loisirs

À TITRE SECONDAIRE EN :

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 européen éligible.



Concerner des droits réels portant sur de tels biens, des dépôts et liquidités, des avances en compte courant, et des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L.211-1 III 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.

5. TAUX DE DISTRIBUTION au 31/12/2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

	TRI cible sur 5 ans	2024
Taux de distribution brut de fiscalité	7 % minimum	+9,52 % ⁽¹⁾

(1) Le dividende distribué au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024 s'est élevé à 2,38 € par part et par mois de jouissance, correspondant à une distribution annuelle théorique de 28,56 € par part pour douze mois de jouissance, soit 9,52 % rapporté au prix de souscription de 300 €.

MENTIONS LÉGALES

Document non contractuel. Ce document est produit par Sofidy à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les données et chiffres sont réputés exacts et fiables par Sofidy, en date du 31/12/2024. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La responsabilité de Sofidy ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. Sofidy se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis, notamment en ce qui concerne la description des processus de gestion qui ne constitue en aucun cas un engagement. Ceci est un document publicitaire. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans SOFIDYNAMIC sont décrits dans le Document d'Informations Clés (DIC). Il est impératif de prendre connaissance de ces documents qui doivent être remis préalablement à la souscription. Mis à jour en mai 2025. La Note d'information de SOFIDYNAMIC prévue au code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n°23-16 en date du 22 décembre 2023.

FRAIS ET COMMISSIONS

Frais supportés directement par le client

Frais de souscription : 2 % HT (2,4 % TTC) sur le montant des capitaux collectés, primes d'émission incluses.

Frais de cession de parts : Cession par confrontation des ordres d'achat et de vente : 5 % HT du prix d'exécution (6 % TTC).

Commission de retrait : 5 % HT (soit 6 % TTC) du montant remboursé en cas de retrait de parts détenues depuis moins de 8 ans.

La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...).

Commission de suivi et de pilotage des travaux : 1,5 % HT (1,8 % TTC) du montant HT desdits travaux, au-delà de 100 000 € HT.

Commission de gestion annuelle : 12 % HT (14,4 % TTC) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

Commission d'acquisition et d'arbitrage d'actifs immobiliers : 2,5 % HT (3 % TTC) des prix des immeubles hors droit acquis ou cédés par la société.

GESTIONNAIRE

Société de Gestion : Sofidy SAS

Société de Gestion de Portefeuille

Depuis 1987, Sofidy conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, SC, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces et de bureaux.

Avec 8,6 milliards d'euros d'encours sous gestion (total des actifs bruts réévalués des fonds gérés) au 31/12/2024, Sofidy gère pour le compte de plus de 64 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de plus de 5 400 actifs immobiliers. Sofidy est une filiale de Tikehau Capital.

Siège social : Évry

Date de création : 1987

Encours gérés au 31/12/2024 : 8,6 Mds €