

# Parlons *Scpi*

#8

Newsletter - HIVER 2026



Guillaume ARNAUD  
Président du Directoire  
de Sofidy

## FLASH EXPERTISE

Une feuille de route claire  
pour les SCPI de Sofidy

p.2

## FOCUS PRODUIT

Immorange et  
Sofidynamic : Résilience  
et dynamisme au service  
de votre patrimoine

p.5

## REJOIGNEZ-NOUS SUR



sofidy.com

## Continuer à profiter du bon point d'entrée dans l'immobilier en 2026 !

Après la forte correction des prix qui a suivi la hausse brutale et rapide des taux d'intérêt début 2022, le marché immobilier est globalement entré dans une phase de stabilisation au cours de l'année 2025. Durant cette période, toujours propice aux opportunités, nous poursuivons les acquisitions tout en demeurant fidèles à notre esprit d'investisseur contrariant et en accentuant la diversification des portefeuilles.

### Aller à contre-courant pour bénéficier des meilleures opportunités

Les SCPI de Sofidy ont su tirer parti d'un contexte de correction des prix immobiliers, à la fois en 2024 et 2025, en investissant à des taux de rendement particulièrement attractifs. Elles ont mené près de 1,2 milliard d'euros d'acquisitions sur les deux dernières années à un taux de rendement moyen à l'acquisition de +7,7%<sup>(1)</sup>. Nos SCPI ont ainsi bénéficié d'un bon momentum de marché couplé à une posture contracyclique les conduisant à investir en bas de cycle immobilier. Cette stratégie s'est avérée payante car les performances de nos fonds ont déjà été impactées positivement par l'effet relatif des acquisitions. Ainsi notre SCPI à haut rendement, Sofidynamic, affiche une Performance Globale Annuelle de +14,04%<sup>(2)</sup> en 2025, composée d'un taux de distribution<sup>(3)</sup> brut de fiscalité de +9,04%<sup>(2)(4)</sup> et d'une revalorisation de prix de part de +5%<sup>(2)</sup> en début d'année 2025. Cette performance devrait d'ailleurs la positionner comme la SCPI la plus performante du marché en 2025 !<sup>(2)</sup>

### Des acquisitions plus variées pour consolider la diversification des portefeuilles

La diversification géographique permet de bénéficier de cycles immobiliers distincts selon les pays. Ainsi, si le marché allemand peine encore à redémarrer, les pays du Sud (l'Italie et l'Espagne) présentent des dynamiques attractives. De même que les Pays-Bas, territoire sur lequel Sofidy intervient depuis de longues années. Dans un contexte géopolitique particulièrement volatile, nous avons réalisé près de 60 % de nos investissements hors de France en 2025 et nous allons encore accentuer ce positionnement ces prochains mois.

Quant aux classes d'actifs, nous conservons notre confiance historique envers les commerces bien localisés dans les grandes villes, tout en nous tournant davantage vers

l'hôtellerie, la logistique urbaine ou le segment du coliving dans le résidentiel. La vigilance est de mise pour le bureau car les corrections de prix ne sont certainement pas achevées pour les actifs de périphérie. Dans les prochains mois, des actifs de qualité devraient néanmoins pouvoir être acquis à des conditions intéressantes sans transiger sur la qualité de la localisation ! Cette diversification renforcée, combinée à la granularité de nos actifs, à nos SCPI de bénéficier d'une résilience de leurs performances.

### Les SCPI, placements à l'attractivité renouvelée

L'univers de l'épargne offre désormais moins de solutions attrayantes, entre des placements sécurisés au rendement très limité (le taux du livret A devrait tomber à 1,5 % début février) et des produits plus rentables mais plus risqués aux performances particulièrement fluctuantes en 2025. Ainsi les principaux indices boursiers mondiaux ont été très volatils sur l'année, au gré notamment des annonces de Donald Trump sur les droits de douane. Ils ont néanmoins atteint des niveaux records l'an passé, l'indice phare de la cote américaine, le S&P 500, ayant bondi de plus de 16 % à 6900 points et le CAC 40 de plus de 10 % à 8350 points (Source : Analyse interne réalisée à partir des tendances observées dans la presse spécialisée). Ces marchés actions au plus haut pourraient subir de sensibles corrections de valeurs alors que les fortes incertitudes géopolitiques et macroéconomiques perdurent. Dans ce contexte, les épargnants devraient davantage être séduits cette année par les qualités de valeur refuge des véhicules immobiliers les plus solides.

2026 devrait donc être une année particulièrement favorable à la pierre-papier, et notamment à la collecte des SCPI de Sofidy !

# Une feuille de route claire pour les SCPI de Sofidy



**Jérôme GRUMLER**  
Directeur Général Délégué  
de Sofidy



**Olivier LOUSSOUARN**  
Directeur des Investissements  
de Sofidy

**En 2025, vos SCPI ont poursuivi activement la diversification de leurs portefeuilles. L'objectif ? Mieux répartir les risques et renforcer les performances sur le long terme, tout en continuant à s'appuyer sur les solides fondamentaux du commerce.**

Dans un environnement particulièrement porteur, nos SCPI ont investi près de 1,1 milliard d'euros entre 2024 et 2025. Au cours de l'année écoulée, la stratégie s'est élargie vers de nouvelles classes d'actifs et plusieurs pays européens, afin de saisir les meilleures opportunités et de soutenir la croissance des revenus locatifs.

## Le commerce reste un pilier solide

Historiquement expertes du commerce, les SCPI de Sofidy restent majoritairement investies dans cette classe d'actifs. Malgré l'essor du e-commerce et la crise du Covid, puis la remontée rapide des taux d'intérêt, le segment a montré toute sa résilience. Dans ce contexte de retournement du marché immobilier, nos portefeuilles ont bien résisté, portés par une approche sélective qui privilégie des commerces de qualité, situés dans des emplacements de premier choix et loués à des enseignes solides. Cette sélection s'accompagne d'une gestion active visant à sécuriser et à renforcer les revenus (renouvellement et allongement des baux, diversification des locataires, optimisation des surfaces).

Dans les grandes métropoles européennes, des fondamentaux démographiques favorables soutiennent durablement la consommation, ce qui renforce l'attractivité des actifs bien situés en centre-ville. Le dynamisme du marché se traduit aussi par l'arrivée de nouvelles enseignes étrangères en Europe de l'Ouest et en France, avec un nombre de nouveaux entrants passé de 70 à 109 entre 2022 et 2024\*. En 2025, nous avons réalisé notre investissement le plus important sur ce segment, pour 150M€, dans l'un des principaux centres commerciaux de cœur de ville des Pays-Bas (110 enseignes nationales et internationales), à Zoetermeer, au sein de la région dynamique du Randstad. Comme en 2024, lors de l'acquisition et

de la gestion en partenariat avec Klépierre du centre commercial O'Parinor en Ile-de-France, Sofidy a noué un partenariat capitaliste et opérationnel de long terme avec un autre spécialiste des centres commerciaux, le néerlandais Wereldhove.



Centre commercial à Zoetermeer (Pays-Bas)



Centre commercial O'Parinor (Ile-de-France)

66

**L'investissement de ce centre commercial à Zoetermeer illustre la volonté de Sofidy de consolider sa présence aux Pays-Bas, un marché porteur aux fondamentaux économiques et démographiques parmi les plus solides d'Europe.**

**Julien BOUCHET**  
Directeur d'Investissement chez Sofidy

## Saisir le cycle, maîtriser les risques : une diversification qui s'accélère

Après une année 2024 marquée par des investissements majoritairement orientés vers les commerces (83,6 %), Sofidy a su davantage diversifier ses acquisitions en 2025. Les commerces représentent ainsi moins de 59 % des investissements, laissant une place accrue à d'autres secteurs porteurs : l'hôtellerie (15 %), les acquisitions opportunistes de bureaux (11 %), les locaux d'activité (7 %), la santé (4 %) et le résidentiel (3 %). Ce choix de diversification vise à saisir les meilleures opportunités, tout en s'appuyant sur des tendances de fond capables de soutenir les revenus locatifs sur le long terme.

**Par exemple, le secteur de l'hôtellerie** de loisirs connaît un fort rebond dans les zones touristiques et les grandes villes européennes depuis la crise sanitaire. Pour capter cette dynamique, vos SCPI ont acquis un hôtel 4 étoiles de 243 chambres à Torremolinos, au sud de Malaga en Espagne, ainsi que le Royal Hôtel Carlton à Bologne, en Italie, chacun offrant des revenus locatifs sécurisés sur 15 ans.



Hôtel à Torremolinos (Espagne)



Hôtel à Bologne (Italie)

**Concernant les bureaux**, plusieurs grandes entreprises ont réduit le télétravail, ce qui génère une demande croissante pour des emplacements centraux. À Paris, le Quartier Central des Affaires (QCA) est particulièrement recherché : un immeuble de 1 470 m<sup>2</sup> situé rue de Provence y a été acquis dans des conditions très favorables pour 16,5 millions d'euros.

**Dans la logistique**, les entrepôts de messagerie destinés au transit de marchandises et de colis présentent un fort potentiel, surtout dans les zones où l'offre est limitée. Ce type d'actif, généralement de petite taille, permet de renforcer la diversité des portefeuilles. Deux entrepôts à Bègles (Gironde) et à Gevrey-Chambertin (Côte-d'Or) ont ainsi été acquis pour un montant total supérieur à 20 M€.

**Enfin, dans le résidentiel**, le coliving apparaît comme une solution prometteuse grâce à des revenus stables garantis par des baux longs. En 2025, nos SCPI ont investi 22 M€ pour développer un portefeuille de maisons adaptées à ce concept, que ce soit en Ile-de-France ou dans des métropoles régionales en forte croissance, toujours à proximité des transports en commun.

## Cap sur l'Europe, avec une dynamique forte aux Pays-Bas

En 2025, les SCPI de Sofidy ont intensifié leur stratégie d'investissements à l'international : près de 60 % des acquisitions ont été réalisées hors de France, contre 24 % en 2024. Les Pays-Bas se sont affirmés comme la première destination (39 % vs 12 % en 2024), devant l'Espagne (8 %), l'Angleterre (6 %) et, pour la première fois, l'Italie (6 %).

Cette ouverture géographique devrait se poursuivre en 2026, avec un intérêt croissant pour l'Europe du Sud et un regain d'attention pour l'Allemagne et le Royaume-Uni. Les Pays-Bas restent un marché phare, qui concentre près de 280,5 M€ d'investissements cumulés à fin 2025 : ce territoire séduit par ses fondamentaux économiques solides, une gestion publique saine, une démographie dynamique et un climat propice à l'entrepreneuriat.

Grâce à ces choix, les SCPI de Sofidy continuent de diversifier leurs portefeuilles tout en renforçant des sources de performance durable.

**Cet actif situé à Torremolinos, coche toutes les cases : emplacement central premium, marché dynamique, rentabilité robuste et perspectives de croissance solides – autant de critères clés pour Sofidy.**

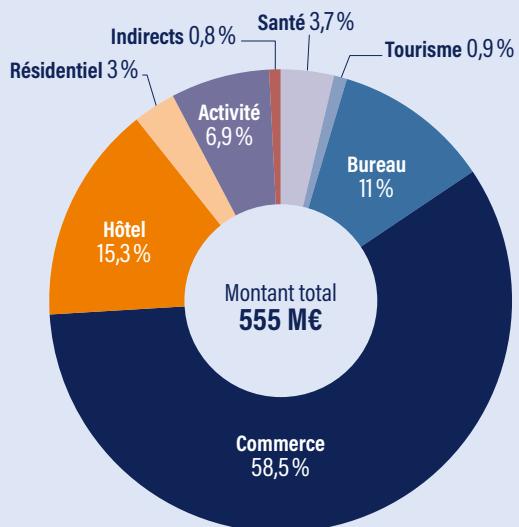
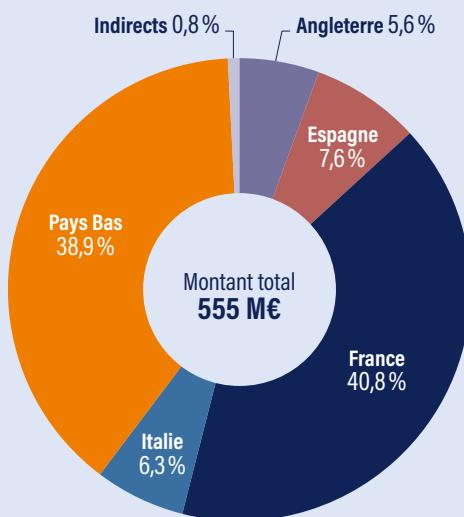
**Jean-François LE DREN**

Directeur Adjoint des Investissements Europe de Sofidy

\* Source : Analyse interne réalisée à partir des tendances observées dans la presse spécialisée.

**AVERTISSEMENT :** 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. Les fonds gérés par Sofidy ne bénéficient d'aucune garantie ou protection en capital et présentent un risque de perte en capital. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. Les photographies présentes dans ces pages sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs. (1) Ce pourcentage exprime le rapport entre les loyers perçus, et le coût d'acquisition des actifs (frais d'acquisition et droits de mutation inclus). Le rendement des actifs acquis par les SCPI n'est pas garanti et n'est pas un indicateur fiable des performances futures des SCPI. Il ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

## Volume d'investissement en 2025 (84 actifs)



Source : Direction des Investissements Sofidy 2026

## Exemples d'acquisitions de Sofidy en 2025



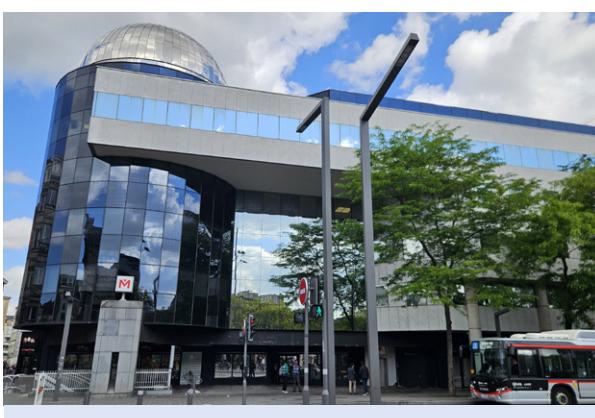
Coliving (Alfortville)



Immeuble mixte (Marseille)



Entrepôt logistique (Bègles)



Immeuble de bureaux mixte (Lille)

## Des moyens renforcés au service de la performance

En 2025, plus de 110 M€ de cessions ont été réalisées, libérant ainsi des ressources supplémentaires pour réinvestir dans de nouvelles opportunités.

Grâce à une situation financière saine avec, par exemple, un taux d'endettement limité à 18 % pour Immorente à fin 2025, nos SCPI ont également pu emprunter plus de 500 M€ auprès de leurs partenaires bancaires dans des conditions attractives. Ce levier du crédit a permis de soutenir le développement et d'accroître l'efficacité des investissements, avec un rendement moyen « Acte en Mains » atteignant 7,60 %<sup>(1)</sup> sur l'année.

Cette gestion active et dynamique de nos portefeuilles immobiliers s'est traduite par le renouvellement de plus de 15 % du patrimoine au cours des deux dernières années, injectant ainsi de nouvelles sources de performance pour l'avenir de vos SCPI.



Nicolas VAN DEN HENDE  
Directeur de l'Épargne de Sofidy

# Immorient et Sofidynamic : Résilience et dynamisme au service de votre patrimoine

Ces deux SCPI présentent des niveaux de risque différents et complémentaires : Immorient apporte stabilité et diversification, ce qui contribue à préserver les revenus grâce à une gestion prudente et répartie. Sofidynamic, de son côté, propose une approche plus dynamique avec la recherche d'un potentiel de rendement supérieur.

## IMMORENTE : STABILITÉ ET SOUPLESSE AU FIL DU TEMPS

Crée en 1988, Immorient est aujourd'hui une référence sur le marché, avec une capitalisation de 4,4 milliards d'euros fin 2025 et près de 50 000 associés. Au fil des années et des cycles, la SCPI a su faire preuve de résilience : elle a traversé des périodes difficiles, comme la forte hausse des taux d'intérêt début 2022, tout en maintenant un taux de distribution<sup>(1)</sup> d'environ 5 % entre 2023 et 2025. Le prix de souscription reste stable à 340 € fin 2025, sans baisse depuis près de 40 ans<sup>(2)</sup>. À titre de comparaison, 36 SCPI ont baissé leur prix de part depuis le premier trimestre 2023, selon l'ASPIM.

Ce qui distingue Immorient, c'est la diversité de son patrimoine – près de mille actifs répartis dans plusieurs pays européens. Grâce à cette diversification et à la taille moyenne limitée de ses actifs (environ 4 M€), Immorient bénéficie d'une forte mutualisation des risques et d'une solidité éprouvée. La grande taille d'Immorient n'empêche pas une gestion flexible : plus de 387 M€ ont été investis entre 2024 et 2025 pour saisir des opportunités. Par exemple, en 2025, Immorient a acquis un immeuble de bureaux pour 16,5 M€ rue de Provence, au cœur de Paris, avec le projet de rénover l'actif pour augmenter le loyer.

De plus, près de 10 % du patrimoine d'Immorient a été renouvelé sur la période, avec un taux de rendement moyen à l'acquisition de 7,60 %<sup>(3)</sup>. Ces choix illustrent une gestion dynamique et adaptée aux évolutions du marché.

Grâce à son historique, sa taille et la diversification de ses placements, Immorient s'affirme comme un pilier solide pour une allocation patrimoniale durable, tout en restant suffisamment souple pour évoluer avec les cycles immobiliers. C'est cette combinaison qui séduit aujourd'hui près de 50 000 associés !

## SOFIDYNAMIC : LE BOOSTER DE L'ÉPARGNE

Lancée il y a deux ans à un moment opportun, Sofidynamic affiche déjà une capitalisation d'environ 177 M€ fin 2025. Son arrivée à un moment stratégique du marché lui a permis de constituer son portefeuille dans de bonnes conditions, attirant un nombre croissant d'épargnants : la collecte s'est accélérée au second semestre 2025.

Sa stratégie vise un équilibre entre la France et l'Europe, en sélectionnant des actifs offrant un rendement immédiat dans les principales villes secondaires européennes, tout en gardant une recherche de localisation centrale.

Par exemple, récemment, Sofidynamic a acquis une surface commerciale composée de 8 cellules (métropole de Bordeaux) pour 3,8 M€, générant une rentabilité immédiate de 7 %<sup>(3)</sup>. Également, sa dernière acquisition sur l'année 2025 est une école de 507 m<sup>2</sup> achetée pour 1,2 M€ avec un rendement immédiat de 7,6 %<sup>(3)</sup>.

Depuis sa création, Sofidynamic a investi 126 M€, avec un rendement immédiat moyen à l'acquisition de 8,6 %<sup>(3)</sup>.

En 2025, les performances ont été excellentes : le prix de part a été revalorisé de +5 % en début d'année (à 315 euros), le taux de distribution brut a atteint 9 %<sup>(1)(2)(4)</sup> et la performance globale annuelle a été de 14,4 %<sup>(5)</sup>. Sur un placement recommandé d'au moins 8 ans, Sofidynamic vise un rendement de 7 % (non garanti).

La stratégie de Sofidynamic, plus audacieuse, repose sur une rotation active des actifs, un recours au levier plus important (20 % contre 18,3 % pour Immorient) et un niveau de risque plus élevé (niveau 4 sur 7, contre 3 pour Immorient).

## DEUX APPROCHES COMPLÉMENTAIRES POUR UNE GESTION CLAIRE DE VOTRE PATRIMOINE

Pour une allocation patrimoniale pertinente, il est essentiel de diversifier ses placements et de prendre en compte différents niveaux de risque. La combinaison d'un profil stable comme Immorient et d'un profil plus dynamique tel que Sofidynamic constitue une combinaison particulièrement pertinente. En 2025, un investisseur ayant choisi de répartir son investissement de manière équilibrée entre Immorient et Sofidynamic aurait bénéficié d'un rendement attractif, proche de 7 %.

*Exemple à titre purement illustratif ne constituant pas un engagement sur la performance future ou un rendement garanti.*

**AVERTISSEMENTS :** 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. Avant d'investir dans une SCPI, informez-vous. Sofidy met à votre disposition : les Documents d'informations clés, Note d'information, Rapports annuels et les derniers bulletins trimestriels d'information qui vous aideront à choisir la SCPI qui vous correspond. La consultation de ces éléments est impérative avant toute souscription. (1) Dividende brut au titre de l'année N avant prélevement 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. (2) Les performances passées et les prévisions ou objectifs ne préjugent pas des performances futures. (3) Ce pourcentage exprime le rapport entre les loyers perçus, et le coût d'acquisition des actifs (frais d'acquisition et droits de mutation inclus). Le rendement des actifs acquis par les SCPI n'est pas garanti et n'est pas un indicateur fiable des performances futures des SCPI. Il ne doit pas être confondu avec le taux de distribution. Les investissements présentés concernent des investissements déjà réalisés, à titre d'exemples mais ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions. (4) Le taux de distribution 2025 peut ne pas être représentatif de la performance future de la SCPI, en raison notamment de l'impact du délai de jouissance sur le niveau de distribution observé. (5) 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<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.

# Des taux de distribution et des prix de part en 2025 qui demeurent stables !

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

	Dividende ordinaire annuel	Dividende exceptionnel	DIVIDENDE ANNUEL TOTAL (€ / part)	▶	PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE au 31/12/2025 <sup>1</sup>	TAUX DE DISTRIBUTION BRUT au titre de 2025 <sup>2</sup>	PRIX DE PART
<b>IMMORENTE</b> SCPI DIVERSIFIÉE LA RÉFÉRENCE DES SCPI	14,04 €	+ 1,32 € + 0,98 € prime d'émission	<b>16,34 €</b>	▶	+5 %	+5 %	<b>340 €</b> (inchangé)
<b>EFIMMO 1</b> SCPI THÉMATIQUE BUREAUX	8,40 €	+ 0,19 €	<b>8,96 €</b>	▶	+4,44 %	+4,44 %	<b>212 €</b> (inchangé)
<b>SOFIDY EUROPE INVEST</b> SCPI THÉMATIQUE EUROPE	11,04 €	+ -	<b>11,04 €</b>	▶	+5,41 %	+5,41 %	<b>235 €</b> (inchangé)
<b>SOFIPIERRE</b> SCPI THÉMATIQUE IMMOBILIER COMMERCIAL	27,84 €	+ 4,95 €	<b>35,79 €</b>	▶	+6,03 %	+6,03 %	<b>595 €</b> (inchangé)
<b>SOFIBOUTIQUE</b> SCPI THÉMATIQUE COMMERCES DE PROXIMITÉ	15,60 €	+ 0,41 €	<b>16,39 €</b>	▶	+5,14 %	+5,14 %	<b>320 €</b> (inchangé)
<b>SOFIDYNAMIC</b> SCPI DIVERSIFIÉE EUROPE HIGH YIELD	24,42 €	+ -	<b>24,42 €</b>	▶	+14,04 %	+9,04 % <sup>3</sup>	<b>315 €</b> (inchangé)



En 2025 vos SCPI ont tenu leurs promesses : la résilience de leurs performances s'est confirmée grâce à la progression régulière des valeurs d'expertise des actifs et au maintien des taux de distribution. Cette solidité reflète la pertinence de la stratégie menée par Sofidy depuis des décennies : discipline rigoureuse à l'acquisition, forte granularité des patrimoines, et une exposition aux actifs de commerces supérieure à la moyenne du secteur.

Jean-Marc PETER, Directeur Général de Sofidy

“ ”

Cette communication a été réalisée par Sofidy à partir de sources qu'elle estime fiables et la responsabilité de Sofidy ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. **1.** 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<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1. **2.** 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. Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur. **3.** Le taux de distribution 2025 peut ne pas être représentatif de la performance future de la SCPI, en raison notamment de l'impact du délai de jouissance sur le niveau de distribution observé.

**Sofidy**  
ÉPARGNER - INVESTIR

Sofidy SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n°GP07000042 |  
338 826 332 RCS Évry | Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332  
303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes  
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | sofidy.com