

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^{er} TRIMESTRE 2026 ▶ N° 9
Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2026



REPUBLIQUE FRANCAISE

Chers Associés,

La lente reprise en cours sur les marchés immobiliers européens a été à nouveau perturbée par le conflit survenu au Moyen-Orient le 28 février dernier, et toutes ses conséquences géopolitiques et économiques. La forte appréciation du prix du pétrole a ravivé les craintes d'un retour de l'inflation, engendrant une hausse des taux d'intérêts et accentuant la volatilité sur les marchés financiers. Dans ce contexte, les investisseurs privilégient une approche prudente dans leur politique d'investissement en général, et immobilière en particulier. Néanmoins, la stabilité relative de l'Europe, confirmée face à ces tensions, demeure un facteur attractif qui devrait soutenir les marchés immobiliers européens à moyen terme et par conséquent, votre SCPI.

Les travaux de valorisation des actifs immobiliers de votre SCPI SOFIDYNAMIC réalisés à la fin de l'exercice écoulé, ont fait ressortir une hausse +6,4 %, soulignant ainsi la bonne résilience du patrimoine dans un contexte de marché chahuté, et ont permis de confirmer le maintien du prix de souscription de la part à 315 €.

Au premier trimestre 2026, Sofidydynamic a acquis six actifs pour un montant total de plus de 39 M€, générant un rendement moyen à l'acquisition de 7,6 %⁽¹⁾. Le fonds poursuit sa diversification géographique avec un premier investissement en Espagne à Albacete, avec une prise de participation de 33 % dans un centre commercial en partie à ciel ouvert, bénéficiant de solides performances opérationnelles et un taux d'occupation de 98 %. Depuis son ouverture en 2004, il s'est imposé comme l'une des destinations commerciales de référence dans la région, grâce à une offre diversifiée de commerçants reconnus.

Votre fonds a bénéficié ce trimestre d'une collecte solide de près de 35 M€. Avec désormais 7 629 associés, la capitalisation atteint 212 M€ à fin mars 2026. Cette collecte permet à votre fonds de saisir de nouvelles opportunités d'investissements relatives et de poursuivre la diversification géographique de son patrimoine à l'instar de la dernière acquisition en Espagne.

Les performances opérationnelles de SOFIDYNAMIC se maintiennent à un niveau élevé depuis son lancement avec un taux d'occupation financier de 97,7 % ce trimestre. **L'acompte sur dividende du premier trimestre s'établit à 5,52 € par part ayant pleine jouissance. Ces performances permettent d'envisager une fourchette prévisionnelle de dividende annuel entre 23,20 € et 25,60 € par part ayant pleine jouissance au titre de l'exercice 2026⁽⁵⁾.**

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion

⁽¹⁾ 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.

⁽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^{er} janvier de l'année N. Au titre de l'année 2025, ce dividende intègre un prélèvement sur le rapport à nouveau de 15,1 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 10,0 %. Quant à l'imposition des revenus 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⁾ 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.

⁽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. La SCPI vise un objectif de performance globale annuelle moyenne sur l'horizon de placement recommandé de 8 ans de 7 % (non garanti).

⁽⁵⁾ Objectif de distribution et de performance globale. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses arrêtées par la Société de Gestion, qui ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

+9,04 %

TAUX DE DISTRIBUTION SUR 2025^{(2) (4)}

+14,04 %

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE SUR 2025⁽³⁾

+7 %

OBJECTIF DE PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE ET DE TAUX DE DISTRIBUTION BRUT DE FISCALITÉ SUR L'HORIZON DE PLACEMENT RECOMMANDÉ (NON GARANTI)⁽⁵⁾

97,7 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE

212 M€

CAPITALISATION AU 31 MARS 2026

32

NOMBRE D'IMMEUBLES AU 31 MARS 2026

7 629

NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 MARS 2026

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 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 un risque de perte en capital. Les SCPI sont des produits complexes et pouvant présenter un risque d'illiquidité. La revente des parts n'est pas aussi rapide et facile que pour d'autres placements financiers comme les actions ou les obligations. Si les demandes de retraits sont supérieures aux nouvelles souscriptions, alors on observe une illiquidité de la SCPI sur le marché des parts. Dans ce cas, l'associé qui voudrait vendre ses parts peut être soumis à un délai de sortie d'une durée indéterminée puisqu'il n'existe pas suffisamment de souscripteurs. Les SCPI s'adressent à des investisseurs à la recherche de diversification et de performances, conscients des risques liés à cette classe d'actifs qui impose un placement à long terme. Il convient de ne pas investir une part trop importante de son patrimoine à cette classe d'actifs. Il s'agit d'un actif de diversification. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la Note d'information de la SCPI. Ces documents, ainsi que les statuts de la SCPI, sont librement accessibles sur demande ou sur le site de Sofidy <https://www.sofidy.com/> (marque du groupe Tikehau Capital).



Le patrimoine de Sofidynamic

À RETENIR
AU 31 MARS 2026

166 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
DE SOFIDYNAMIC

32
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
658 UNITÉS LOCATIVES

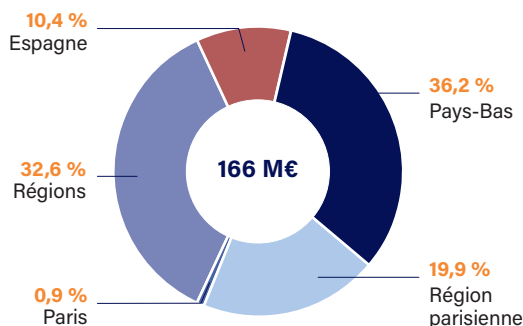
La diversification géographique et sectorielle de votre patrimoine immobilier

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.

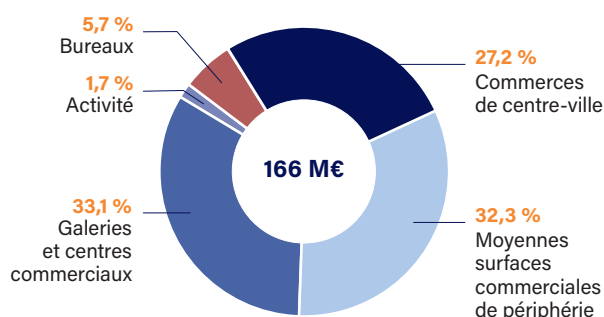
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 mars 2026



Sur quelles typologies ?

En valeur au 31 mars 2026



Point sur l'endettement au 31 mars 2026



15,4 %
% dette / valeur
du patrimoine

26 M€
Dette bancaire



4,08 %

Taux moyen des emprunts

100,0 %
Taux fixe

0,0 %
Taux variable



4 ans et 10 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 SOFIDYNAMIC 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 premier trimestre 2026, SOFIDYNAMIC a investi **39,5 M€** à travers 6 acquisitions générant **une rentabilité immédiate d'environ 7,6 %^(*)**. Votre SCPI poursuit sa diversification géographique avec sa **première acquisition en Espagne, une prise de participation de 33 % dans un centre commercial en partie à ciel ouvert pour 18 M€, générant un rendement immédiat de 7,5 %^(*)**. Ce centre commercial, situé à Albacete dans le sud-est du pays bénéficie d'une excellente desserte routière au cœur d'une zone commerciale forte. Considéré comme le principal centre commercial de proximité de la ville, il génère un taux d'occupation de 98 % et accueille des enseignes internationales telles que MediaMarkt, Alcampo, Halfprice, Kiabi et Tedi. En France, la principale acquisition porte sur un ensemble de **quatre boutiques de pieds d'immeubles situées à Saint-Priest** dans la région lyonnaise (69) **pour 7,5 M€**, au sein d'un quartier central à la fois résidentiel et commercial. Ces boutiques génèrent une rentabilité immédiate de **7,6 %^(*)**, et sont entièrement louées à 4 enseignes reconnues : Caisse d'Épargne Rhône Alpes, Carrefour, Opticien Krys et Seven 7. La seconde principale acquisition française concerne un ensemble de sept moyennes surfaces de périphérie pour **7,0 M€^(*)** à **Thionville (57)**, à la frontière luxembourgeoise. L'actif génère un rendement immédiat de **7,9 %^(*)**.

Type	Adresse	Locataires/Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Commerces	Lempdes (63) - Rue de la Rochelle	3 locataires	2 412 m ²	3 512 125 €	23/01/2026
Commerces	Saint-Priest (69) - Boulevard E. Herriot	4 locataires	4 508 m ²	7 509 225 €	30/01/2026
Commerces	Boé (47) - Rue des Gardes	King Jouet	765 m ²	1 320 600 €	18/02/2026
Commerces	Cormontreuil (51) - Boulevard Alsace Lorraine	4 locataires	1 928 m ²	2 312 200 €	16/03/2026
Commerces	Thionville (57) - Route du Buchel	7 locataires	3 952 m ²	6 976 331 €	27/03/2026
Commerces	Albacete (Espagne) - Imaginalia	52 locataires	14 847 m ²	17 837 041 €	26/03/2026
TOTAL			28 412 m ²	39 467 521 €	

Au 31 mars 2026, votre SCPI est engagée dans cinq nouvelles acquisitions pour un montant total de **47 M€**.

Dotée d'une trésorerie disponible de près de 55 M€, votre SCPI est en position de force pour saisir de nouvelles opportunités de marché à des conditions attractives. Nous étudions actuellement de nombreuses opérations sur le point d'être sécurisées en France et à l'étranger, notamment aux Pays-Bas.

A RETENIR

39 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

6

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

28 412 m²

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

47 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 31/03/2026

* 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.



Commerces Saint Priest (69)



Commerces Lempdes (63)

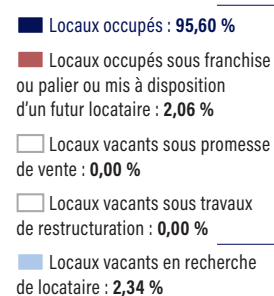
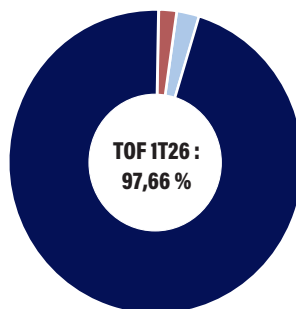
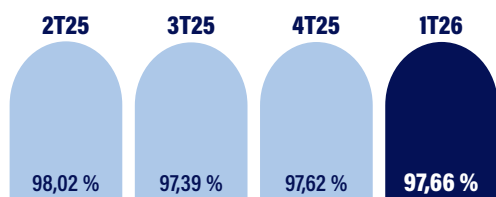
Une gestion attentive, au service de votre épargne

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 97,7 % au 31 mars 2026, en légère hausse par rapport au trimestre précédent du fait de l'effet « plein » des acquisitions du 1^{er} trimestre qui sont louées à près de 100 %.



Taux d'occupation financier : **97,66 %**

3,1 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU PREMIER TRIMESTRE 2026

* Conformément à la note méthodologique de l'ASPI 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 Imaginalia - Albacete (Espagne)

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

5,52 €
PAR PART

Acompte trimestriel versé fin avril pour une part ayant pleine jouissance, soit 5,22 € 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 2025	2026
1 ^{er} trimestre	6,30 €	5,52 €
2 ^e trimestre	6,30 €	
3 ^e trimestre	6,30 €	
4 ^e trimestre	5,52 €	
Dividende annuel	24,42 €	Entre 23,20 € et 25,60 €

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2026 **entre 23,20 € et 25,60 € par part⁽¹⁾ (non garanti)**. Cette fourchette de dividende annuel est non garantie et sera ajustée au cours des prochains trimestres. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses arrêtées par la Société de Gestion, qui ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Rappel de la distribution

Performance 2025

+ 9,04 %

Taux de distribution brut de fiscalité pour 2025⁽¹⁾⁽³⁾

+ 14,04 %

Performance globale annuelle 2025⁽²⁾

+ 7 %
MOYEN sur 8 ANS

Pour rappel, **l'objectif de performance globale annuelle et de taux de distribution brut de fiscalité sur l'horizon de placement recommandé est de 7 % (non garanti)**.⁽⁴⁾

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

Valeur de référence de parts

(par part) au 31/12/2025

305,55 €

Valeur de réalisation

336,75 €

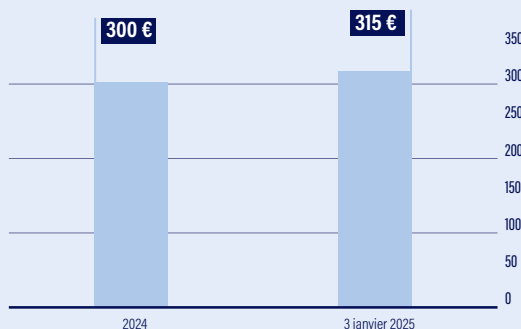
Valeur de reconstitution

Prix de souscription

Le prix de souscription de la part s'élève à 315 € depuis le 3 janvier 2025.

Historique du prix de souscription

depuis son lancement



⁽¹⁾ 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. Au titre de l'année 2025, ce dividende intègre un prélèvement sur le rapport à nouveau de 15,1 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 10,0 %. 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 varie selon la situation individuelle et le 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.

⁽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 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. La SCPI vise un objectif de taux de distribution et de performance globale annuelle moyenne de 7 % sur l'horizon de placement recommandé de 8 ans (non garanti).

⁽⁴⁾ 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.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 31/03/2026 :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1^{er} jour du 6^e mois

suivant la souscription, son règlement à la SCPI et l'inscription sur le registre des associés

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 :

34 875 225 €
MONTANT COLLECTÉ

14 818 €
MONTANT RETIRÉ

211 924 125 €
CAPITALISATION AU 31/03/2026

100 916 250 €
CAPITAL NOMINAL AU 31/03/2026 (VS 84 316 200 € AU 31/12/2025)

672 775
NOMBRE DE PARTS AU 31/03/2026

110 715
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

48
PARTS RETIRÉES

0
PARTS EN ATTENTE AU 31/03/2026

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

BT-DYN-04/2026-FR-3-2980



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 part.

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 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 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.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

SOFIDYNAMIC | Numéro d'immatriculation AMF : Visa AMF SCPI n°26-11 du 31 mars 2026.
Sofidy est la marque du groupe Tikehau Capital 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