



SOFIDYNAMIC
SCPI DIVERSIFIÉE
EUROPE HIGH YIELD



SOFIDYNAMIC, L'immobilier à haut rendement

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER
À CAPITAL VARIABLE

Communication publicitaire



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/>

PROFIL DE RISQUE

Risque faible

Risque élevé



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 du marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

SOFIDYNAMIC, L'immobilier à haut rendement

Faire le tour du monde, préparer sa retraite, mettre de l'argent de côté pour les études des enfants, mais aussi agir pour l'activité des centres-villes. L'avenir appartient à ceux qui épargnent, tôt ou tard, pour réaliser leurs envies. Notre ambition est de vous apporter une expérience de l'épargne immobilière basée sur la confiance et la simplicité.

Épargner c'est apporter la première pierre à l'édifice de tous vos projets.

SOFIDYNAMIC vous propose une solution d'épargne dynamique orientée rendement qui vous permet de devenir co-proprétaire d'un parc immobilier diversifié, sans que vous n'ayez à vous occuper de la gestion des locataires et des bâtiments.

L'objectif de cette SCPI est de vous proposer un haut rendement supérieur à celui de la moyenne des SCPI de rendement diversifiées du marché au travers d'une distribution régulière de dividendes sur un horizon de détention de long terme. Cet objectif est non garanti. Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du degré d'aversion au risque immobilier du client.

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.

Sofidy est une marque du groupe Tikehau Capital qui porte l'offre des produits d'épargne immobilière grand public, proposés depuis 1987 et gérés par Tikehau Investment Management.

Le futur simple par Sofidy

SOFIDYNAMIC, L'immobilier à haut rendement

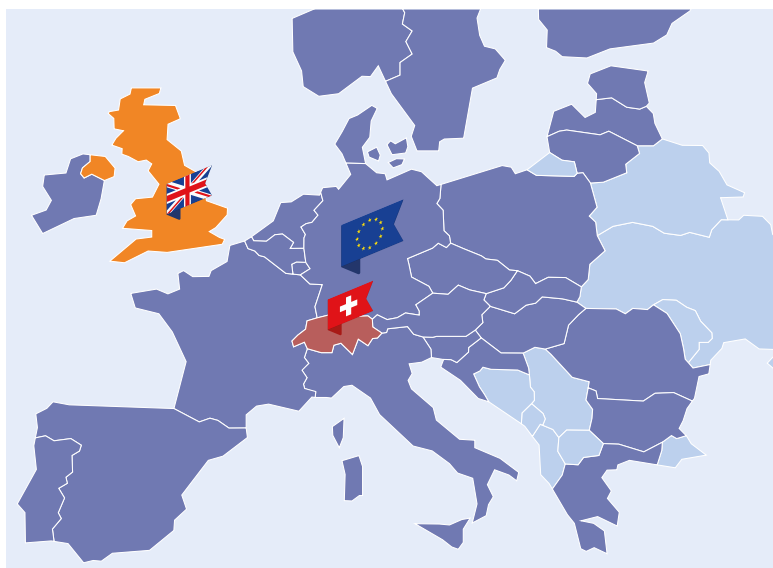
Stratégie d'investissement immobilière : SOFIDYNAMIC a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif. La SCPI attache une grande importance à la diversification et à la mutualisation du patrimoine et des risques de contreparties locataires.

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.

LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIÈRE

L'UNIVERS GÉOGRAPHIQUE



La SCPI ciblera principalement des actifs immobiliers situés dans :

- Espace Économique Européen :
Allemagne, Autriche, Belgique, Danemark,
Espagne, Finlande, France, Grèce, Irlande,
Italie, Luxembourg, Norvège, Pays-Bas,
Pologne, Portugal, République tchèque,
Suède.
- Royaume-Uni :
Angleterre, Écosse, Irlande du Nord.
- Suisse

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2025

177 M€

DE CAPITALISATION

+ 580

UNITÉS LOCATIVES GÉRÉES

+9,04%

TAUX DE DISTRIBUTION ⁽¹⁾⁽³⁾

+14,04%

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE ⁽²⁾

129 M€

VALEUR DE PATRIMOINE DE SOFIDYNAMIC

+ 6 508

ÉPARGNANTS

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

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 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.
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 une PGA Cible sur l'horizon de placement recommandé de 8 ans de 7 % (non garanti).

Source : Rapport annuel au 31/12/2025 disponible sur le site www.sofidy.com

Rue des Marmousets ZAE Mame et gondoire - Saint-Thibault-des-Vignes

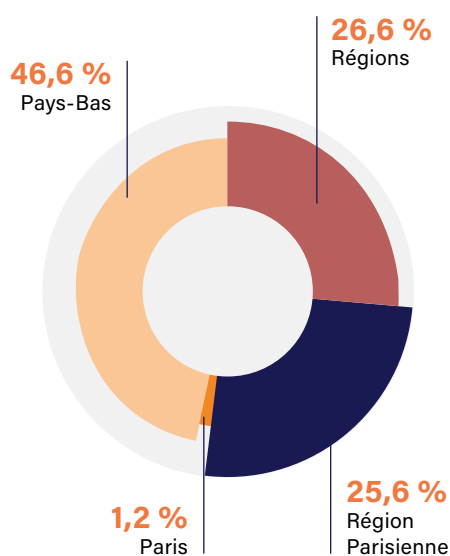
SOFIDYNAMIC, L'immobilier à haut rendement

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 granularité soutenue en termes de nombre d'actifs et de locataires et ;
- Une diversité géographique et de typologies d'usage.

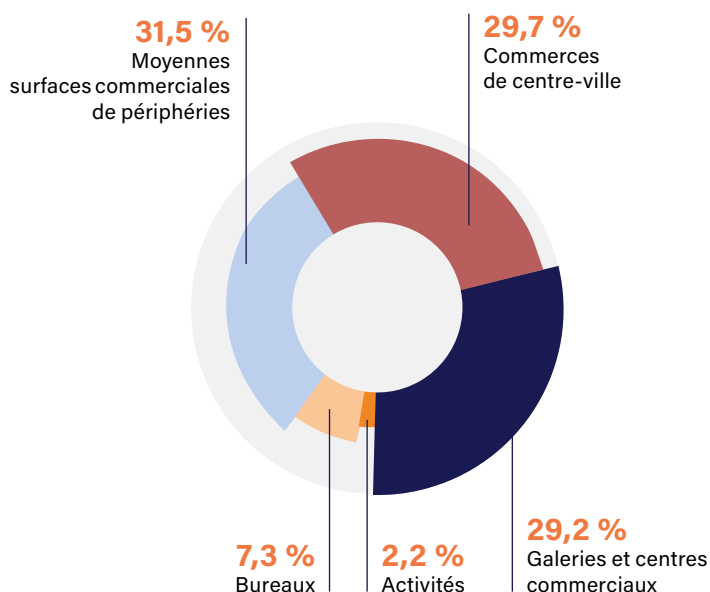
RÉPARTITION PAR ZONES GÉOGRAPHIQUES

En valeur au 31 décembre 2025



RÉPARTITION PAR TYPOLOGIES D'ACTIFS

En valeur au 31 décembre 2025



VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE :

129 M€

Une SCPI labellisée ISR immobilier



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. 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

- 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 les actifs.



SOCIAL

- 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

- 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.

**Gaz à effet de serre



01.



02.



03.



04.

- 01. Rue Marceau / Rue Yves Farges - Saint-Cyr-l'École (78)
- 02. Rue des Marmousets ZAE Marne et Gondoire - Saint-Thibault-des-Vignes (77)
- 03. Centre commercial Cap océan - Rue Laguna La-Teste-de-Buch (33)
- 04. Rue Marceau / Rue Yves Farges - Saint-Cyr-l'École (78)

05.



Votre épargne se construira sur du solide : la Pierre-papier

Vous investirez dans de l'immobilier du quotidien choisi pour ses capacités de résilience et d'adaptation aux changements de cycles.

06.



05. Retail Park La porte de Belfort
Bessoncourt (90)

06. Centre commercial O'Parinor
Aulnay-sous-Bois (93)

07. Rue Marceau / Rue Yves
Farges - Saint-Cyr-l'École
(78)

08. Centre commercial O'Parinor
Aulnay-sous-Bois (93)

07.



08.

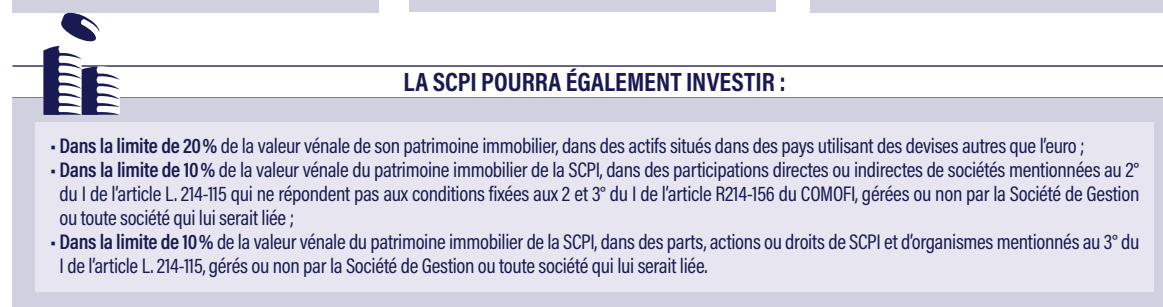
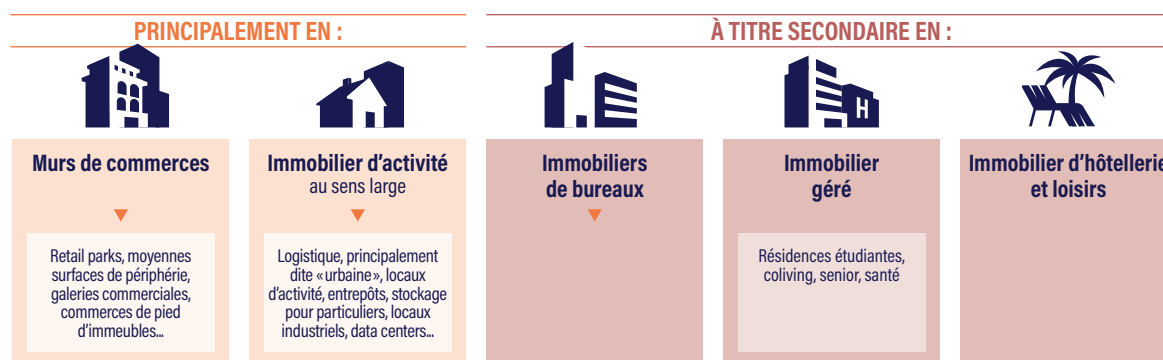


Les photographies concernent des investissements déjà réalisés, à titre d'exemple, et ne présagent pas des futures acquisitions.

Pourquoi choisir SOFIDYNAMIC ?

Depuis son lancement, votre SCPI a investi plus de 129 M€, à travers 27 acquisitions générant une rentabilité immédiate moyenne de 8,5%*.

L'UNIVERS D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI SE COMPOSE D'ACTIFS IMMOBILIERS INVESTIS



*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.

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 et d'inscription sur le registre des associés.

Prix de souscription : 315 €

Minimum de souscription : 1 part

Horizon de placement recommandé : au minimum 8 ans

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...).

Frais supportés directement par la SCPI

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.

O'Parinor - Aulnay-sous-Bois

Sofidy, l'avenir appartient à ceux qui épargnent

Chez Sofidy nous croyons en l'avenir. En un avenir serein, heureux, qui inspire confiance et donne envie de se projeter. Simplement et sereinement. Avec nous le futur s'écrit sans conditions. Vos intérêts sont au cœur de nos préoccupations et toutes nos actions pensent à demain.

Marque du groupe Tikehau Capital, la gamme Sofidy propose depuis 1987 des solutions d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, SC), principalement orientées vers l'immobilier tertiaire (de commerces, et de bureaux, hôtellerie, logistique...).

La gestion des fonds commercialisés sous la marque Sofidy est assurée par Tikehau Investment Management.

Une large gamme de solutions d'épargne

- Fonds diversifiés
- Fonds thématiques

Acteur de référence depuis 1987

Nos chiffres parlent pour nous

+65 000

ÉPARGNANTS ont investi dans les solutions de la gamme Sofidy

14,3 Mds €

GÉRÉS avec plus de 14,3 milliards d'euros sous gestion*, nous sommes un acteur de référence sur la classe d'actif immobilière.

+9 000

ACTIFS GÉRÉS par Tikehau Investment Management

15

FONDS D'ÉPARGNE DE LA GAMME SOFIDY

38

ANNÉES D'EXPERTISE

+170

COLLABORATEURS

*Total des actifs bruts réévalués des fonds gérés par Tikehau Investment Management.

Nos 6 engagements

- Simplifier l'épargne immobilière
- Privilégier la sécurité de l'épargne plutôt que le rendement éphémère
- Diversifier les actifs pour répondre aux évolutions du marché
- Donner du sens à l'épargne et aux projets de vie de chacun
- Impacter positivement les villes
- Revendiquer la stratégie de l'emplacement

Notre mission est de donner du sens à l'épargne, de l'ancrer dans le réel et non d'encourager une spéculation effrénée. Grâce à notre stratégie de l'emplacement et à nos 9 000 actifs ancrés dans l'immobilier du quotidien, nous participons à dessiner la ville de demain aux côtés de nos épargnants et de nos locataires.

Nos 6 expertises pour vous accompagner

ÉPARGNE

INVESTISSEMENTS

GESTION IMMOBILIÈRE

FUND MANAGEMENT

GESTION PRIVÉE

FINANCEMENT



Le futur, simple.

Crédits photos :
Sylvain Bardin, Getty Images.

Document non contractuel. Ce document est produit par Tikehau Investment Management 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 la société de gestion, en date du 31/12/2025.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La responsabilité de Tikehau Investment Management ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. La société de gestion 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). Le DIC, la Note d'information, les statuts et les documents périodiques sont disponibles sur demande auprès de Tikehau Investment Management ou sur le site internet de Sofidy <https://www.sofidy.com/> (marque du Groupe Tikehau Capital). Il est impératif de prendre connaissance de ces documents qui doivent être remis préalablement à la souscription.

La Note d'information de SOFIDYNAMIC prévue au code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa AMF n°26-11 du 31 mars 2026. Photos non contractuelles. Mis à jour en avril 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