

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

4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2024 ► N° 4

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2025

Chers Associés,

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux pour la nouvelle année.

Au cours de l'année 2024, la maîtrise de l'inflation a permis à la Banque Centrale Européenne d'inverser sa politique monétaire avec 4 baisses de taux successives à compter du mois de juin. Comme anticipé, ce retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêts a été synonyme d'un atterrissage des valorisations immobilières, observé notamment pour les actifs de qualité. Autres bonnes nouvelles de cette fin d'année, les acheteurs voient leurs conditions de financement s'améliorer et l'investissement immobilier présente à nouveau des rendements immédiats plus attractifs que les placements de taux court terme.

Dans ce contexte, le positionnement High Yield de SOFIDYNAMIC a attiré les investisseurs, avec plus de 54 M€ collectés depuis son lancement. Cette collecte très encourageante a permis d'investir 34 M€ dans des actifs répartis sur tout le territoire français et présentant un rendement initial immédiat moyen de 8,8 %<sup>(2)</sup>. Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre votre SCPI a investi dans quatre nouveaux actifs de commerce pour plus de 14 M€. Entièrement loués, ces actifs (une prise de participation dans un portefeuille de trois parcs d'activités commerciales dominants et un commerce de périphérie) présentent une forte granularité avec plus de 90 unités locatives, ainsi qu'une importante diversité géographique au sein de zones commerciales dynamiques.

Les travaux de valorisation de fin d'année conduits sur SOFIDYNAMIC montrent une revalorisation positive globale de +18,3 %, en comparaison des prix d'acquisitions. Cette hausse reflète la qualité des acquisitions sélectionnées avec discipline et conviction, et réalisées dans un timing et à des conditions particulièrement opportunistes.

**Forte du bon démarrage de l'activité de la SCPI, votre société de gestion annonce une distribution de 2,38 € par part et par mois de jouissance sur l'année 2024, 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 €, ainsi qu'une hausse du prix de souscription de la SCPI de +5 %, intervenue le 3 janvier 2025.**

Nous profitons de ce bulletin pour vous remercier 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.

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 %.

**+7 %**

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

**96,3 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE

**55 M€**

CAPITALISATION  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

**8**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

**2 537**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

### 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.



# Le patrimoine de Sofidynamic

À RETENIR  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

38 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE DE  
SOFIDYNAMIC

8  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT 352  
UNITÉS LOCATIVES

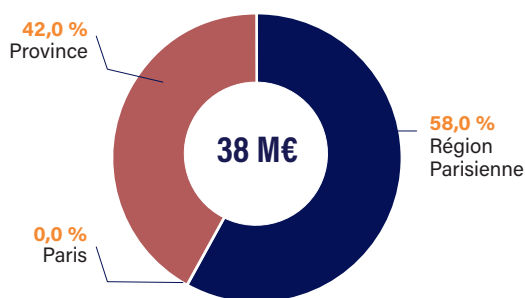
## La diversification géographique et sectorielle de votre patrimoine immobilier

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

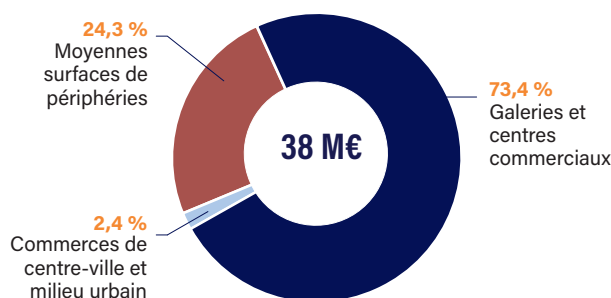
## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 décembre 2024



## Sur quelles typologies ?

En valeur au 31 décembre 2024



## Point sur l'endettement au 31 décembre 2024



39,4 % 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 10 mois

Maturité moyenne de la dette



# Les investissements du trimestre

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

SOFIDYNAMIC est devenue propriétaire ce trimestre de 4 nouveaux actifs de commerce pour un montant total de **14,1 M€** : une moyenne surface de périphérie située à la Teste de Buch sur le bassin d'Arcachon (33) pour **1,2 M€**, et louée à l'animalerie Terranimo, une participation dans trois parcs d'activités commerciales situés en périphérie de Clermont-Ferrand à Riom (63), en périphérie de Lyon à l'Isle d'Abeau (38) et en région parisienne à Cormeille en Parisis (95), à travers une prise de participation de plus de 10 % pour un montant total de **12,9 M€**. Ces trois actifs présentent de solides performances opérationnelles et génèrent un rendement immédiat moyen de 8,0 %<sup>(\*)</sup>.

| Type         | Adresse  | Locataires / Activités | Surface                             | Prix d'acquisition frais inclus | Date d'acquisition |
|--------------|--|------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| GCC          | Centre commercial - L'Isle d'Abeau             | Divers                 | 1 018 m <sup>2</sup> <sup>(*)</sup> | 2 005 688 € <sup>(*)</sup>      | 23/10/2024         |
| GCC          | Centre commercial - Riom Sud                   | Divers                 | 3 487 m <sup>2</sup> <sup>(*)</sup> | 5 988 208 € <sup>(*)</sup>      | 06/11/2024         |
| GCC          | Retail Park - Cormeilles en Parisis            | Divers                 | 2 188 m <sup>2</sup> <sup>(*)</sup> | 4 904 422 € <sup>(*)</sup>      | 10/12/2024         |
| MSP          | Centre commercial Cap Océan - La Teste de Buch | Terranimo              | 699 m <sup>2</sup>                  | 1 226 275 €                     | 23/12/2024         |
| <b>Total</b> |  |                        | <b>7 392 m<sup>2</sup></b>          | <b>14 124 593 €</b>             |                    |

MSP = commerce de Moyenne Surface de Périphérie

CCV = Commerce de Centre Ville et milieu urbain

<sup>(\*)</sup> Quote part Sofidynamic

Depuis son lancement, votre SCPI a investi plus de **34 M€**, à travers **8 acquisitions générant une rentabilité immédiate moyenne de 8,8 %<sup>(\*)</sup>**.

Au 31 décembre 2024, votre SCPI est en discussions avancées pour l'acquisition d'actifs en France et aux Pays-Bas.

Dotée d'une trésorerie disponible de 34 M€, votre SCPI est en position de force pour saisir de nouvelles opportunités de marché à des conditions attractives.

A RETENIR



**14,2 M€**

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

**4**

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

**7 392 m<sup>2</sup>**

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

\* 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 - Cormeilles en Parisis (95)

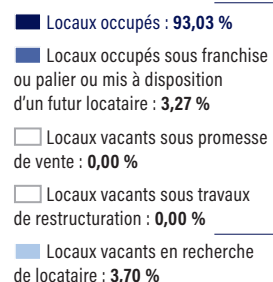
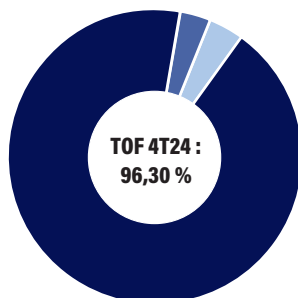
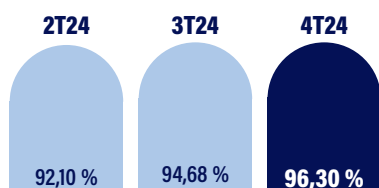
# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## 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 96,30 % au 31 décembre 2024, en hausse par rapport au trimestre précédent, notamment en raison des quatre derniers actifs achetés par le fonds qui sont tous loués à 100 %.



Taux d'occupation financier : **96,30 %**

**0,5 M€**  
**DE LOYERS ENCAISSÉS**  
AU QUATRIÈME TRIMESTRE 2024

\* 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



Acompte trimestriel versé courant février<sup>(1)</sup> soit 2,38 € par part et mois de jouissance, après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

<sup>(1)</sup> Le versement de l'acompte interviendra à l'issue de l'Assemblée Générale du 14 février 2025.

## Taux de distribution

Votre SCPI verse une distribution de 2,38 € par part et par mois de jouissance au titre de l'année 2024, 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 €.

Pour rappel, l'objectif de TRI cible de la SCPI sur 5 ans est de 7 %.

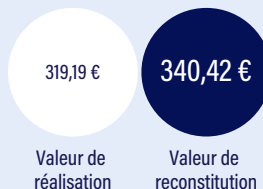


Votre SCPI entend générer un **taux de distribution supérieur à 7 %** au titre de l'année 2025.

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

### Valeur de référence de parts

(par part) au 30/09/2024

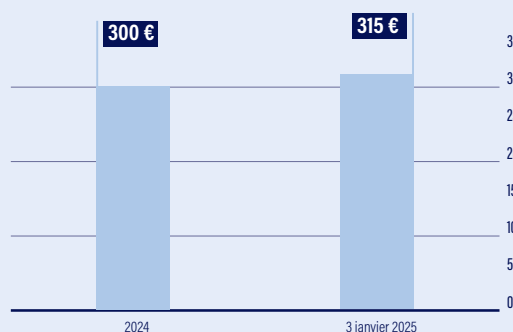


### Prix de souscription

Le prix de souscription de la part s'élève à 300 € depuis le 26 avril 2024. A titre d'évènement post clôture, **une hausse de +5 % du prix de souscription a été opérée le 3 janvier 2025**, portant le prix de souscription à 315 €.

### Historique du prix de souscription

depuis son lancement



### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 31/12/2024 :

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

**300 €**

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART

**294 €**

PRIX DE RETRAIT DE LA PART

Ce prix correspond au prix de souscription, diminué de la commission de souscription

### LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

**22 022 700 €**  
MONTANT COLLECTÉ

**1 470 €**  
MONTANT RETIRÉ

**54 737 400 €**  
CAPITALISATION AU 31/12/2024

**27 368 700 €**  
CAPITAL NOMINAL AU 31/12/2024  
(VS 760 050 € AU 31/12/2023)

**182 458**  
NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2024

**73 409**  
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

**5**  
PARTS RETIRÉES

**0**  
PARTS EN ATTENTE AU 31/12/2024

# 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-DY-012025-FR-2-1988



## 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.