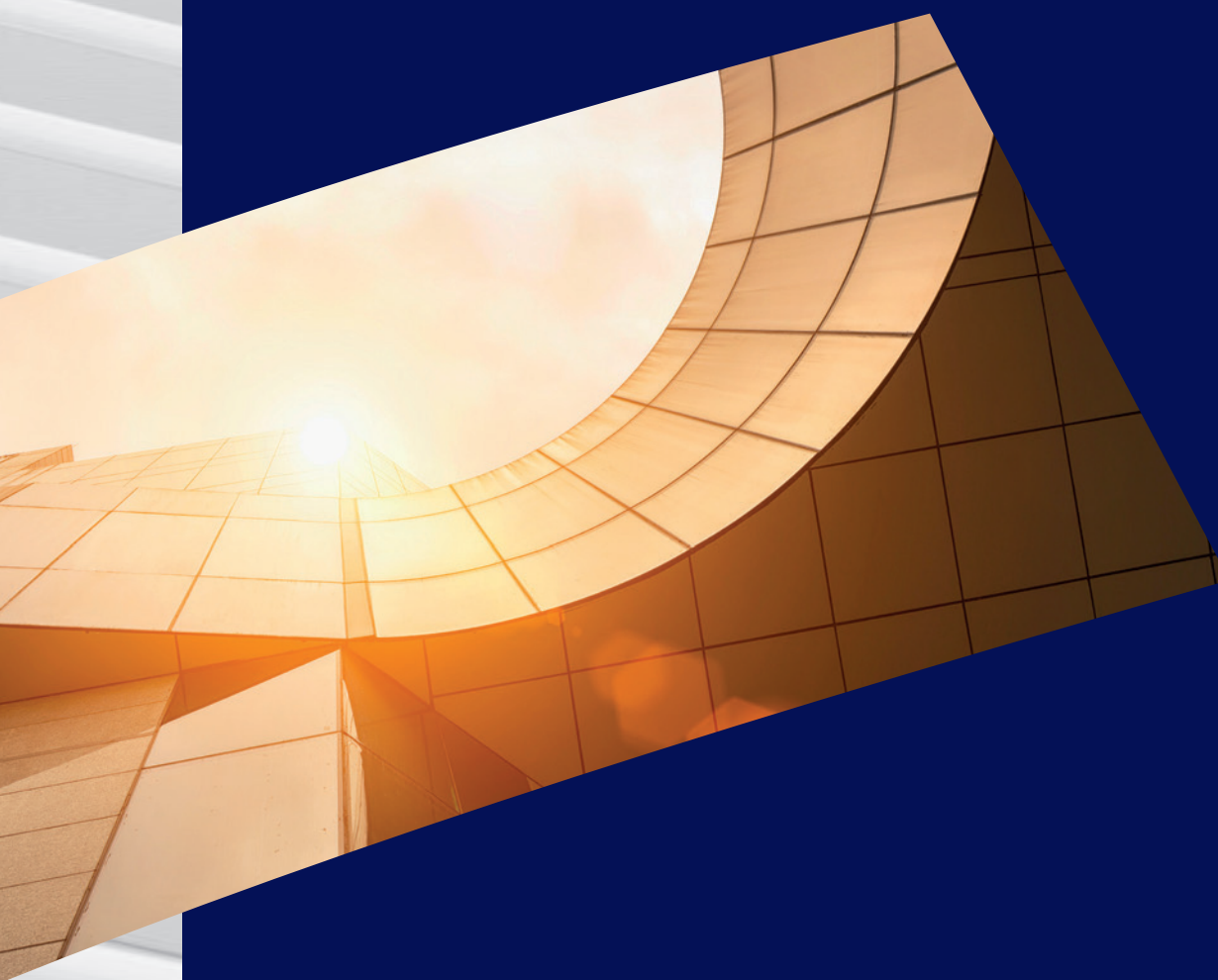




SOFIDYNAMIC
SCPI DIVERSIFIÉE
EUROPE HIGH YIELD



Rapport annuel



Édito

“

*Une performance globale annuelle⁽¹⁾ de +14,04 %
en 2025 pour Sofidynamic*

”

Chers Associés,

Les marchés immobiliers ont été marqués en 2025 par une politique monétaire de la Banque Centrale Européenne plus accommodante avec quatre nouvelles baisses successives de ses taux directeurs sur le premier semestre (-100 points de base). Le retour à la normale de la courbe des taux d'intérêts a offert de nouvelles perspectives pour les acteurs de l'immobilier et a été synonyme de stabilisation des valeurs voire de revalorisation à la hausse pour les actifs de qualité offrant des flux locatifs pérennes. Cependant, nous assistons toujours à un atterrissage de valeur pour les actifs faisant l'objet d'un risque locatif et plus particulièrement, ceux du secteur bureau situés en périphérie. Dans ce marché hétérogène, les investisseurs les plus agiles continueront à saisir de belles opportunités assurant la performance et les plus-values de demain.

Dans ce contexte, le positionnement haut rendement de SOFIDYNAMIC a continué d'attirer les investisseurs en 2025 avec 120 M€ collectés sur l'année, soit près de 175 M€ collectés depuis son lancement. Cette collecte très encourageante a permis de accélérer la stratégie annoncée sur SOFIDYNAMIC en alliant une politique d'investissement européenne dynamique et une démarche de développement responsable en accord avec le label ISR immobilier obtenu en début d'année. SOFIDYNAMIC a réalisé en 2025 un programme d'acquisitions de 92 M€ dans 19 actifs répartis sur tout le territoire français et néerlandais et présentant un rendement initial immédiat moyen de 8,5 %⁽²⁾. Le patrimoine de la SCPI est désormais constitué de 27 immeubles et de 580 unités locatives, réparti de manière équitable entre la France et les Pays-Bas au sein de zones dynamiques. L'étude de nouvelles opportunités d'investissements situées dans d'autres pays, notamment en Espagne, renforceront prochainement la diversification géographique de votre SCPI.

Les travaux de valorisation de fin d'année conduits sur SOFIDYNAMIC font ressortir une hausse de la valeur du patrimoine immobilier de +6,4 % sur un an et témoigne de la qualité de la politique d'investissement sélective menée depuis la constitution de la SCPI il y a près de deux ans. Cette discipline permet de revaloriser en moyenne de + 6,1 %, les actifs acquis au cours de l'exercice 2025.

Les performances opérationnelles de SOFIDYNAMIC se maintiennent à un niveau élevé depuis son lancement avec un taux d'occupation financier de 97,5 % en 2025.

L'ensemble des actions conduites par votre Société de Gestion permet de verser un dividende de 24,42 €⁽³⁾ par part ayant pleine jouissance, faisant ressortir un taux de distribution de 9,04 %⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾ brut de fiscalité. En intégrant la hausse du prix de souscription de 5 % intervenue en janvier 2025, cela porte la performance globale annuelle de votre fonds à un niveau élevé de 14,04 %⁽¹⁾⁽³⁾, faisant de votre SCPI l'une des plus performantes du marché.

Nous restons convaincus que l'immobilier de qualité garde toute sa place dans une allocation d'investissement, et poursuivrons notre stratégie de diversification en saisissant de nouvelles opportunités d'investissement dans un contexte de baisse des taux d'intérêts.

La Société de Gestion

- (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^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.
- (2) 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.
- (3) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
- (4) 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.
- (5) 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 sur l'horizon de placement recommandé de 8 ans de 7 % (non garanti).

Pour rappel, l'objectif de taux de distribution brut cible sur l'horizon de placement recommandé est de 7 % (non garanti). 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.

01

Rapport d'activité de l'exercice 2025

11

1.1.	Évolution du marché immobilier et de son environnement	12
1.2.	Évolution du capital et marché des parts	15
1.3.	Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	17
1.4.	Gestion locative et immobilière	22
1.5.	Résultats financiers	23
1.6.	Expertises et valeur de la société	27
1.7.	Fiscalité	29
1.8.	Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	30
1.9.	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	32
1.10.	Événements post-clôture	32
1.11.	Perspectives	32
1.12.	Présentation des projets de résolutions extraordinaires	34

02

Démarche ESG

35

2.1.	Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	36
2.2.	Méthode d'évaluation et de progrès ISR	49
2.3.	Cas d'étude – La performance extra-financière des actifs	50

03

Rapport financier de l'exercice clos au 31/12/2025

51

3.1.	État du patrimoine	52
3.2.	Tableau de variation des capitaux propres	53
3.3.	Engagements hors bilan	53
3.4.	Compte de résultat de l'exercice	54
3.5.	Annexes	55
3.6.	Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2025	59

04

Rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale

63

05

Rapport général du commissaire aux comptes

65

5.1.	Rapport général du commissaire aux comptes	66
5.2.	Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées	68

06

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

71

6.1.	De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire	72
6.2.	De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire	73

07

Rapport Périodique SFDR

75

Profil et organes de direction et de contrôle

Profil	SOFIDYNAMIC est une SCPI à capital variable de rendement diversifiée
	Elle a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif. 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...) et en immobilier d'activité au sens large (logistique, principalement dite « urbaine », locaux d'activité, entrepôts, stockage pour particuliers, locaux industriels, data centers...), et à titre secondaire en actifs immobiliers de bureaux, hôtellerie et loisirs, santé, résidences gérées et résidentiel ; - Situés dans l'Espace Économique Européen, au Royaume-Uni et en Suisse.
	Visa AMF sur la note d'information : SCPI N° 23-16 du 22 décembre 2023
Siège Social	Date de création : Décembre 2023
	303 square des Champs Élysées - 91080 Évry Courcouronnes
Conseil de Surveillance au 30 septembre 2025	Monsieur Philip LOEB (Président)
	La société SAS LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER
	Monsieur Pascal MORIN
	La société CARPE DIEM PATRIMOINE représentée par Monsieur Cédric AMATO et Monsieur Alexandre MARRONE
	La société MGA représentée par Monsieur Bertrand CHAPON et Monsieur Stéphane GROLIER
	La société NIPHIMMO représentée par Monsieur Philippe GOURDELIER et Monsieur Nicolas SOST
	Monsieur Emmanuel GROSHENNY
Société de Gestion au 31/12/2025	La société TV PATRIMOINE représentée par Monsieur Thibault VANHOUTTE
	SOFIDY S.A.S
	Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)
	Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €
	303 square des Champs Élysées - 91080 Évry Courcouronnes
Commissaires aux Comptes	R.C.S. Evry B 338 826 332
	Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT – Jean-Baptiste DESCHRYVER 63 Rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine
Dépositaire	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SA - 29 Boulevard Haussmann - 75009 Paris
Informations au 31/12/2025	Monsieur Jean-Marc PETER
	Directeur Général de SOFIDY S.A.S
	303 square des Champs Élysées - 91080 Évry Courcouronnes
	Tél. : 01.69.87.02.00
	Contact : sofidy@sofidy.com

Sofidynamic en un coup d'œil

Chiffres clés au 31/12/2025

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

177,1 M€

Capitalisation
au 31/12/2025

9,04 %

Taux de distribution brut de fiscalité étrangère ⁽¹⁾

14,04 %

Performance globale
annuelle ⁽²⁾

97,48 %

Taux d'occupation financier
en 2025 ⁽³⁾

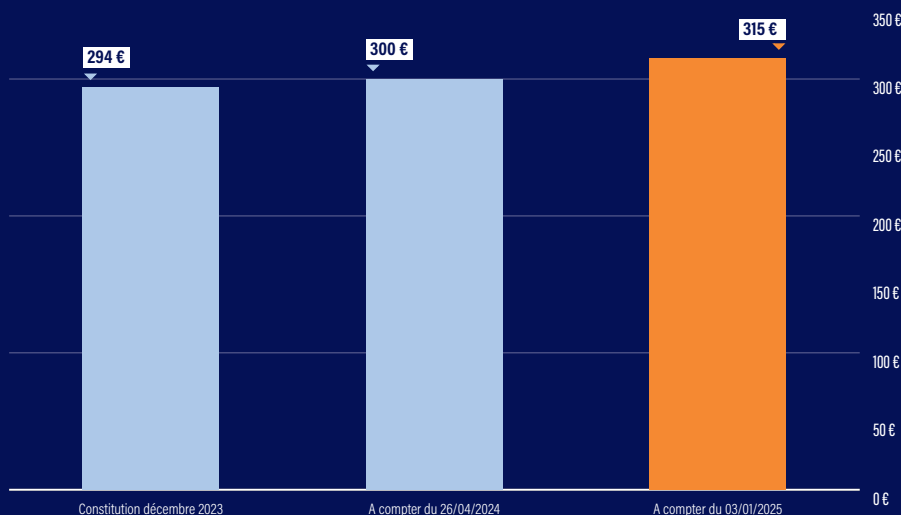
+7 %

Objectif de taux de distribution moyen et de
performance globale annuelle sur l'horizon de
placement recommandé (non garanti) ⁽⁴⁾

6 508

Épargnants

Historique du prix de souscription de la part



(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 1er 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. 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 sur l'horizon de placement recommandé de 8 ans de 7 % (non garanti)

(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) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIM - Voir section 1.4.1 "Taux d'occupation financier".

(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 constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Pour un investissement éclairé, nous vous expliquons les risques associés.

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. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital serait accru. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Composition du patrimoine au 31/12/2025

(en % des valeurs vénale hors droits)

► Répartition géographique

- Paris : 1,2 %
- Région Parisienne : 25,6 %
- Régions : 26,6 %
- Pays-Bas : 46,6 %

► Répartition par typologie d'actifs



Sofidynamic en un coup d'œil

► Photos d'actifs



Allée Jan Jacques Rousseau - Saint Jean d'Illac (France)
Crédi Photo : Ressource



Zone d'activité - Vayres (France)
Crédit photo : Ressource



Pue Pierre Duhem - Aix en Provence (France)
Crédit photo : Ressource



Retail park Polplein - Zutphen (Pays-Bas)
Crédit photo : BNP Paribas



Centre commercial Stadshart - Zoetermeer (Pays-Bas)
Crédit photo : Ressource

Toutes les photographies présentes dans ce rapport sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

► Tableau synthétique

	31/12/2025		31/12/2024 (3 mois)	
	EN EUROS	PAR PART ⁽¹⁾	EN EUROS	PAR PART ⁽¹⁾
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits	6 006 345		1 207 516	
<i>dont loyers et produits des participations contrôlées</i>	4 689 600		333 904	
Charges	-2 079 079		777 889	
Résultat	3 927 267	20,31	429 627	27,76
Bénéfices distribuables	3 927 267		429 627	
Dividende	4 638 558	24,42	442 009	28,56
<i>dont dividende ordinaire</i>	4 638 558	24,42	442 009	28,56
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	711 291	4,11	12 382	0,80
<i>dont dividende exceptionnel</i>				

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	84 316 200		27 368 700	
Total des capitaux propres	162 963 162		54 268 692	
Dettes bancaires	25 664 868		15 055 245	
<i>dont dettes bancaires de participations contrôlées⁽¹⁾</i>	22 001 240		11 121 240	
Nombre de parts	562 108		182 458	
Nombre d'associés	6 508		2 537	
Capitalisation	177 064 020		54 737 400	
Prix de souscription		315,00		300,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice		314,98		300,00
Valeur de retrait		308,70		294,00

PATRIMOINE

Valeur vénale / expertise HD	128 998 183	229,49	38 198 727	209,36
Valeur comptable	162 963 162	289,91	54 268 692	297,43
Valeur de réalisation	171 754 431	305,55	58 854 774	322,57
Valeur de reconstitution	189 289 112	336,75	62 678 511	343,52
Surface du patrimoine (m ²)	87 180		16 427	
Taux d'occupation financier (%) ⁽²⁾	97,48 %		96,30 %	

(1) Par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre pour les autres données.

(2) Montant total de la dette bancaire, comprenant par transparence la dette bancaire des immobilisations financières contrôlées au prorata du pourcentage de détention par SOFIDYNAMIC.

(3) 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 ; indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance des SCPI.

PERFORMANCE - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

	31/12/2025	31/12/2024
Taux de distribution brut ^{(5) (8)}	9,04 %	9,52 %
Taux de distribution net ^{(6) (8)}	8,14 %	9,52 %
Performance globale annuelle ⁽⁷⁾	14,04 %	9,52 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice ⁽⁸⁾	4,99 %	0,00 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	5,00 %	0,00 %
Rendement global immobilier ^{(8) (9)}	3,77 %	N/C

(5) Dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

(6) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

(7) 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.

(8) Indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.

(9) Somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.

Rapport d'activité de l'exercice 2025

1.1	Évolution du marché immobilier et de son environnement	12	1.6	Expertises et valeur de la société	27
1.1.1	Perspectives économiques	12	1.6.1	Valeur du patrimoine	27
1.1.2	Évolution du contexte monétaire	12	1.6.2	Valeur de la société	27
1.1.3	Le marché immobilier en 2025	12	1.7	Fiscalité	29
1.1.4	Les marchés immobiliers aux Pays-Bas	14	1.7.1	Fiscalité sur l'année 2025	29
1.2	Évolution du capital et marché des parts	15	1.7.2	Régime fiscal	29
1.2.1	Évolution du capital	15	1.8	Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	30
1.2.2	Fluidité du marché des parts	16	1.8.1	Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance	30
1.3	Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	17	1.8.2	Contrôle interne	31
1.3.1	Investissements	17	1.8.3	Gestion des conflits d'intérêts	32
1.3.2	Financements bancaires des investissements	19	1.9	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	32
1.3.3	Composition du patrimoine à fin décembre 2025	20	1.10	Événements post-clôture	32
1.3.4	Principaux locataires	21	1.11	Perspectives	32
1.4	Gestion locative et immobilière	22	1.12	Présentation des projets de résolutions extraordinaires	34
1.4.1	Taux d'occupation financier	22			
1.4.2	Loyers encaissés et recouvrement	22			
1.4.3	Litiges	22			
1.4.4	Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine	22			
1.5	Résultats financiers	23			
1.5.1	Évolution des résultats financiers par part	23			
1.5.2	Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives	24			
1.5.3	Résultats financiers transparents	24			
1.5.4	Taux de distribution	24			
1.5.5	Diverses mentions obligatoires	25			
1.5.6	Tableau de flux de trésorerie	26			

1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

1.1.1 Perspectives économiques

L'économie européenne a confirmé sa résilience en 2025 avec une croissance du PIB de +1,5 % pour la zone euro, poursuivant son redressement par rapport à 2023 (+0,4 %) et 2024 (+0,9 %). Cette progression s'appuie sur la normalisation de l'inflation (+2,1 % en moyenne en 2025) et un assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne au premier semestre. La demande intérieure s'est ainsi raffermie, soutenue par la hausse du pouvoir d'achat des ménages et la reprise de l'investissement de la part des entreprises. Le marché du travail a également fait preuve de résilience, avec un taux de chômage historiquement bas en zone euro à 6,2 % en décembre 2025 (contre 6,4 % un an plus tôt). À l'inverse, la demande extérieure est restée hésitante, impactée notamment par les droits de douane additionnels imposés par les États-Unis, réduisant la compétitivité des exportations européennes sur le marché américain. Sur le plan économique, les disparités entre pays demeurent marquées : l'Espagne affiche une croissance toujours dynamique (+2,8 % en 2025), le Portugal progresse de +1,9 %, tandis que l'Allemagne sort de deux années de récession avec une croissance limitée à +0,2 %, son secteur industriel restant sous pression malgré l'amélioration de la consommation.

En France, la croissance du PIB s'établit à +0,9 % en 2025 (source INSEE) toujours pénalisée par une forte instabilité politique, après +1,1 % en 2024. La demande intérieure contribue positivement, portée par une légère reprise de l'investissement, tandis que le commerce extérieur pèse sur l'année malgré une contribution redevenue positive au quatrième trimestre 2025. L'inflation moyenne annuelle ralentit nettement en France en 2025 (+0,8 % en décembre). Cette baisse est tirée par le recul des prix de l'énergie (-6,8 % sur un an), en particulier sur le pétrole et l'électricité.

Au quatrième trimestre 2025, le taux de chômage en France remonte à 7,9 %, après 7,3 % fin 2024. Le ralentissement de la croissance économique, la forte instabilité politique, ainsi que les tensions géopolitiques commencent à se faire sentir sur le marché du travail.

En 2026⁽¹⁾, la croissance de la zone euro est attendue à +1,6 %, portée notamment par l'investissement public qui devrait bénéficier du plan allemand d'investissement dans les infrastructures et de l'effort de réarmement européen.

(1) Au 3 mars 2026.

1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Le recul de l'inflation a ouvert un espace pour un assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) en 2025. Dans ce contexte, la BCE a réduit progressivement de 100 points de base son taux de refinancement sur le premier semestre pour atterrir à 2,15 % en juin 2025, contre 3,15 % fin 2024. L'Euribor à 3 mois est passé de 2,71 %

à 2,03 %, tandis que les taux longs en France (OAT 10 ans) ont progressé de 3,20 % à 3,60 %. Cette repentification de la courbe des taux (avec des taux longs redevenant plus nettement supérieurs aux taux courts) permet aux banques de relancer le crédit et marque un retour progressif à des conditions plus favorables à l'investissement immobilier.

1.1.3 Le marché immobilier en 2025

L'année 2025 a confirmé la reprise progressive du marché immobilier tertiaire en Europe, portée par un contexte économique plus stable, une inflation maîtrisée et une baisse progressive des taux d'intérêt. Avec un volume total d'investissement de 177 milliards d'euros (+9 % vs 2024), le secteur a bénéficié d'un début de reprise de la confiance des investisseurs, qui reste toutefois sélective et polarisée vers les actifs *prime*.

Le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France restent en tête des pays ayant connus les plus importants volumes d'investissements avec respectivement 51,1 milliards d'euros (+4 % par rapport à 2024), 25,1 milliards d'euros (-3 % par rapport à 2024) et 17,2 milliards d'euros (+8 %) par rapport à l'année 2024.

L'année 2025 marque une progression des volumes investis en Europe sur la plupart des classes d'actifs. Ainsi les investissements en bureaux ont progressé de +13 % pour atteindre 47 milliards d'euros, un montant néanmoins toujours très inférieur aux montants historiques (par exemple 95 milliards d'euros en 2022), les investissements en logistique atteignent 45 milliards d'euros en progression de +11 % (contre 60 milliards d'euros en 2022) et les investissements en commerce progressent de +5 % pour atteindre 37 milliards d'euros (43 milliards d'euros en 2022). Le marché européen de l'hôtellerie quant à lui est en léger repli de -4 % sur la période.

Commerces (en France)

En 2025, l'investissement en immobilier de commerce en France franchit la barre des 3 milliards d'euros investis, en progression de +14 % par rapport à 2024, et représente environ 18 % des montants investis en immobilier d'entreprise en France.

Le commerce de centre-ville confirme son attractivité et concentre 56 % des montants engagés en 2025, soit près de 1,7 milliard d'euros. Ce volume a cependant été porté par 3 transactions d'envergure : la cession de 60 % du portefeuille Kering à Ardian, l'acquisition par Pontegadea (holding du fondateur de Zara) de l'immeuble 223 rue Saint-Honoré et celle par Immobilière Dassault de l'immeuble 88 rue de Rivoli, qui représentent à elles seules 66 % du volume investi en pieds d'immeubles.

Le volume investi dans les centres commerciaux recule de 27 % cette année avec 501 millions d'euros, ne représentant plus que 17 % du total investi en commerces contre 25 % l'année précédente. Enfin, les surfaces de périphérie et retail parks affichent un recul de 27 % avec 779 millions d'euros cette année, soit 26 % du volume total contre 40 % l'année précédente.

Les loyers *prime* parisiens restent globalement stables et la fréquentation des principaux axes s'améliore en fin d'année, notamment sur Rivoli, Haussmann et Saint-Germain, confirmant la résilience des emplacements n°1. Les taux de rendement *prime* demeurent globalement stables : autour de 4,00 % pour les pieds d'immeubles, autour de 5,00 - 5,75 % pour les centres commerciaux et autour de 5,75 - 6,25 % pour les meilleurs retail parks ; ces niveaux traduisent une prime de risque reconstituée et une sélectivité toujours élevée des investisseurs.

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2025 avec 196 milliards d'euros dépensés en ligne (+7 % sur un an), cette progression est principalement sur les services (+9 %) mais s'étend également aux produits, dont les ventes enregistrent une hausse de 4 % (source : FEVAD). Bien que le nombre de transactions en ligne continue d'augmenter (+10 %), le panier moyen, lui, est en recul de 3 %.

Bureaux (en France)

En 2025, l'investissement en immobilier de bureaux en France reste un segment central du marché de l'investissement d'entreprises, avec un volume total investi de 6,8 milliards d'euros (40 % de l'investissement total) traduisant une reprise de cette classe d'actifs avec une évolution en volume de +40 % par rapport à ceux de l'année précédente (source BNP Real Estate). Les montants investis restent toutefois très inférieurs aux montants historiques (par exemple 14 milliards d'euros en 2022) et très concentrés sur les meilleurs emplacements, notamment à Paris.

Le marché parisien représente ainsi 63 % des montants investis sur cette classe d'actifs avec 4,3 milliards d'euros (+46 % par rapport à 2024). Paris QCA se démarque avec 2,7 milliards d'euros investis (+48 % par rapport à 2024) suivi de Paris hors QCA avec 1,6 milliard d'euros investis (+43 % par rapport à 2024). La sélectivité toujours accrue des investisseurs au regard de la qualité et de la centralité des actifs reste très forte et les volumes d'investissements sur les autres secteurs de la région parisienne restent atones : 0,1 milliard d'euros pour la 2^{ème} couronne, 0,5 milliard d'euros pour le Croissant Ouest, 0,1 milliard d'euros pour la 1^{ère} couronne et 0,4 milliard d'euros pour la Défense.

Parmi les principales transactions de l'année, on peut noter l'acquisition du centre d'affaires Paris Trocadéro avenue Kléber par Blackstone pour 713 millions d'euros, l'acquisition de l'immeuble le Solstys (rue du Rocher/ rue de Vienne à Paris 8^e) par Gecina pour 435 millions d'euros ou la vente de 80 % de la tour Trinity à la Défense au fonds souverain norvégien pour 347 millions d'euros.

Les marchés régionaux affichent un léger recul de l'investissement avec 1,5 milliard d'euros investis en 2025 (-6 % sur un an). Cette baisse des investissements est particulièrement marquée dans les métropoles de Lille (-51 %) et Lyon (-46 %). Aix-Marseille (+35 %), Toulouse (+51 %), Bordeaux (+87 %) se démarquent avec des volumes d'investissement en progression sur un an.

Les taux de rendement des bureaux *prime* ont subi une légère décompression par rapport à 2024 avec des hausses plus ou moins marquées selon la liquidité des actifs et les secteurs géographiques. Le taux de rendement *prime* dans Paris QCA s'établit alors à 4,10 %, 5,75 % pour le Croissant Ouest, 6,50 % à La Défense et 8,25 % en 1^{ère} et 2^{ème} couronne. En région, l'ajustement des taux de rendement bureaux *prime* s'est prolongé avec une décompression en moyenne de 5 points de base sur un an. Les taux *prime* se resserrent ainsi autour de la barre des 6 % à l'exception de Lyon (5,70 %) et Lille (5,85 %).

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens progresse atteignant 11,2 % fin 2025, en hausse par rapport à l'année précédente (10,1 %). L'offre de surface à un an continue d'augmenter (+8 % sur un an) avec une part du neuf qui diminue légèrement (29 % de l'offre sur un an). Cependant, l'offre mise en chantier continue de diminuer, ce qui devrait entraîner des répercussions sur le niveau de l'offre neuve dans les années à venir. La concentration de l'activité dans le centre de Paris est notamment illustrée par la demande placée parisienne représentant 46 % de la demande placée d'Île-de-France. Cette attractivité a permis de voir les loyers *prime* se stabiliser en 2025 pour atteindre 1 250 €/m² /an.

La normalisation du travail hybride et la généralisation des espaces flexibles continuent de structurer la demande. L'intérêt des entreprises se concentre sur des surfaces petites à moyennes, de qualité, bien situées et proches des transports en commun, conformes aux exigences environnementales (décret tertiaire, performance énergétique), au détriment des grandes surfaces en périphérie, moins efficaces et plus exposées à la vacance. Parallèlement, les interrogations sur l'impact du télétravail sur la productivité, la culture d'entreprise et la cohésion des équipes conduisent certaines organisations à exiger une plus grande présence de leurs salariés au bureau, ce qui contribue à soutenir la demande pour des bureaux de qualité offrant flexibilité, services et une forte qualité d'usage.

Logistique / Locaux d'activité (en France)

Avec 4,2 milliards d'euros d'investissements en 2025, le marché de la logistique et des locaux d'activités en France voit ses volumes investis ralentir de -18 % par rapport à 2024.

La classe d'actifs est confrontée à un attentisme accru des acquéreurs, en grande partie dû à l'instabilité politique et fiscale de la France tout au long de 2025. Cette désaffection est plus particulièrement observée sur la dorsale alors même que les transactions dans les autres régions sont stabilisées. Cette baisse des volumes d'investissements sur la dorsale vient en partie d'un recul des investisseurs internationaux (-36 % vs 2024) qui ont investis 2,0 milliards d'euros sur le marché français contre 3,2 milliards d'euros l'année passée. Parmi les principales transactions de l'année on peut noter la cession de 66 % du portefeuille d'entrepôts et de locaux d'activité hexagonal de Proudreed à Blackstone pour un montant de 2,3 milliards d'euros.

Dans ce contexte, les taux de rendement *prime* ont atteint 4,75 % pour la logistique (-15 points de base) fin 2025 et 5,40 % pour les locaux d'activité (+5 points de base).

1.1.4 Les marchés immobiliers aux Pays-Bas

Le marché immobilier aux Pays-bas

En 2025, l'économie néerlandaise a enregistré une croissance solide de +1,9 %, supérieure à celle de 2024 (+1,1 %) soutenue notamment par une augmentation de la demande intérieure et des investissements publics.

Le marché immobilier tertiaire néerlandais a connu une reprise de son volume d'investissement, atteignant 7,9 milliards d'euros en 2025, soit une hausse de +6 % par rapport à l'année précédente.

Le marché des bureaux progresse de +19 % par rapport à l'an dernier pour atteindre 2,1 milliards d'euros, notamment porté par les utilisateurs recherchant des surfaces de qualité et biens situées. La logistique a représenté 2,9 milliards d'euros investis, contre 3,2 milliards d'euros en 2024.

Son attractivité demeure grâce à une demande locative qui reste forte. Enfin, le marché du commerce aux Pays-Bas a enregistré un volume d'investissement de 1,5 milliard d'euros en 2025, soit une progression de 22 % par rapport à l'année précédente, portée notamment par plusieurs opérations d'envergure sur des centres commerciaux dont l'acquisition du centre Stadshart Zoetermeer par Sofidy en partenariat avec la foncière Werelhave pour 150 millions d'euros.

À noter que toutes les classes d'actifs affichent des rendements stables ou en légère compression par rapport à l'année précédente. Le taux de rendement *prime* des bureaux à Amsterdam s'établit à 4,80 % en 2025 (soit une baisse de 21 points de base sur un an), tandis que celui des entrepôts logistiques de grade A s'établit à 4,70 %.



Locataire : Primark - Zoetermeer (Pays-Bas)

Toutes les photographies présentes dans le rapport annuel sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

1.2 Évolution du capital et marché des parts

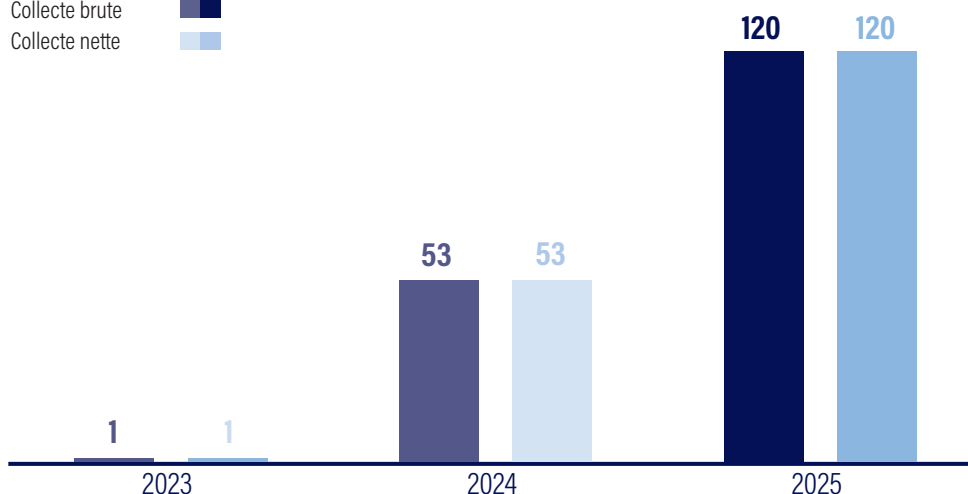
1.2.1 Évolution du capital

La collecte nette des retraits sur l'exercice 2025 s'élève à 119,6 M€ au 31 décembre 2025. La collecte brute et nette cumulée a évolué de la manière suivante :

Collecte cumulée en millions d'euros

Collecte brute

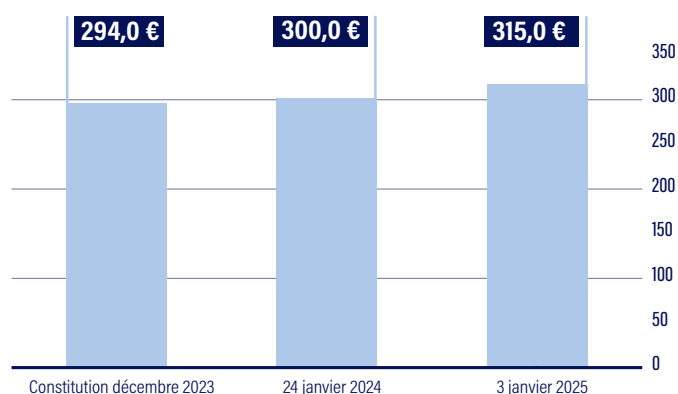
Collecte nette



Période	Montant du capital nominal fin de période	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Cumul parts souscrites	Cumul nombre d'associés	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée fin de période
2023	760 050 €	1 489 698 €	1 489 698 €	5 067	18	- €	294,00 €
2024	27 368 700 €	52 936 764 €	52 933 236 €	182 458	2 537	780 282 €	300,00 €
2025	84 316 200 €	119 762 370 €	119 631 173 €	562 108	6 508	2 395 247 €	315,00 €

Évolution du prix de souscription de la part

Depuis le lancement de SOFIDYNAMIC, le prix de souscription a évolué comme suit :



Une hausse de +5 % du prix de souscription a été opérée le 3 janvier 2025, portant le prix de souscription à 315€.

1.2.2 Fluidité du marché des parts

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 571 parts ont fait l'objet de retraits au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Les associés souhaitant retirer leurs parts peuvent demander le remboursement des parts (retrait) par lettre recommandée à la Société de Gestion. Le prix de retrait est égal au dernier prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Conformément aux statuts, la SCPI prélèvera également une commission de retrait 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. Si la variabilité du capital le permet, les demandes de

retrait sont remboursées en fin de mois à condition que les documents nécessaires aient été transmis en totalité à la Société de Gestion dans le délai requis. Aucune demande de retrait n'a jamais été en suspens.

Par ailleurs, 8 212 parts ont été cédées de gré à gré entre associés au cours de l'exercice (hors décès et succession).

Pour rappel, 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.

Année	Nombre des parts cédées ⁽¹⁾	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
			au 1 ^{er} janv	au 31 déc.			
2024	0	12	0,24 %	0,01 %	15 jours	0	0
2025	8 212	571	0,31 %	0,10 %	20 JOURS	0	100 €

(1) Hors décès et successions.

1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine

1.3.1 Investissements

La conduite de la politique d'acquisition sélective et diversifiée de SOFIDYNAMIC s'est poursuivie en 2025 pour profiter des opportunités de marchés.

Le programme d'investissement a ainsi porté sur un volume de 92,0 M€ frais inclus, réparti sur dix-neufs actifs. SOFIDYNAMIC a accéléré en 2025 sa diversification géographique et typologique. Elle a principalement visé des actifs situés en périphérie d'agglomérations dynamiques européennes présentant des rendements attractifs et une forte mutualisation des locataires.

La rentabilité immédiate moyenne de ces investissements s'établit à 8,5 %⁽¹⁾, en ligne avec la stratégie à haut rendement du fonds.

Les investissements de cet exercice ont porté sur :

Un centre commercial de cœur de ville - Zoetermeer (Pays-Bas) - 28,3 M€ frais inclus :

Prise de participation à hauteur de 17 % dans un centre commercial de cœur de ville à Zoetermeer, à proximité immédiate de Rotterdam pour un montant de 28,3 M€ frais inclus (soit 2 515€/m² net vendeur), en partenariat avec l'opérateur de centres commerciaux néerlandais Wereldhave. Cet actif comprend principalement un ensemble de rues commerçantes, des parkings et dans une faible mesure quelques espaces de bureaux. Avec près de 110 enseignes nationales et internationales (Primark, H&M, JD Sport, Media Markt, Albert Heijn, Hema ou encore Kruidvat...) et plus de 8 millions de visiteurs annuels, Stadshart Zoetermeer est une destination commerciale incontournable et résiliente, ancrée dans une agglomération dynamique en forte croissance démographique. Cet actif génère un rendement immédiat à l'acquisition de 8,9 %⁽¹⁾.

Un parc commercial - Zutphen (Pays-Bas) - 21,8 M€ frais inclus :

Acquisition de 13 cellules commerciales en périphérie de Zutphen à l'est des Pays-Bas pour 21,8 M€ (soit 519 €/m² net vendeur). Bénéficiant d'une bonne visibilité, l'actif se trouve à 1,4 km de la gare et 1,6 km du centre-ville. Les locataires sont des enseignes nationales couvrant les secteurs de l'ameublement, bricolage (Gamma et Praxis), animalerie et revêtement de sols. L'actif est entièrement loué et génère un rendement immédiat à l'acquisition de 8,3 %⁽¹⁾.

Un portefeuille de 27 commerces de centre-ville - Ris-Orangis (France) - 9,5 M€ frais inclus :

Acquisition d'un portefeuille de 27 unités commerciales situées Ris-Orangis, le long d'un axe routier passant, pour un montant de 9,5 M€ frais inclus (soit 1 861 €/m²). Ils sont entièrement loués, avec notamment un alimentaire Aldi, ainsi qu'un garage Speedy. Les autres cellules commerciales proposent différents services tels que restauration, épicerie, La Poste, une clinique. Cet actif génère un rendement immédiat à l'acquisition de 9,2 %⁽¹⁾.

Une galerie commerciale - Rhooen (Pays-Bas) - 6,7 M€ frais inclus :

Acquisition d'une galerie commerciale à Rhooen en périphérie de Rotterdam pour un montant de 6,7 M€ frais inclus (soit 2 478 €/m² net vendeur). Composé de 15 unités locatives entièrement louées, cet actif génère un rendement immédiat à l'acquisition de 7,9 %⁽¹⁾.

Une galerie commerciale - Panningen (Pays-Bas) - 6,0 M€ frais inclus :

Acquisition d'une galerie commerciale au cœur du centre-ville de Panningen à l'est des Pays-Bas, à proximité de Venlo pour un montant de 6,0 M€ frais inclus (soit 1 806 €/m² net vendeur). Composé de 21 unités locatives, cet actif génère un rendement immédiat à l'acquisition de 8,1 %⁽¹⁾.

Des bureaux - Aix-en-Provence (France) - 5,0 M€ frais inclus :

Acquisition de bureaux bien situés dans la zone d'activité du parc de La Duranne, un pôle dynamique en périphérie d'Aix-en-Provence, pour un montant de 5,0 M€ frais inclus (soit 2 164 €/m² net vendeur). L'actif est entièrement loué à 7 locataires et permet de diversifier votre SCPI. L'actif génère un rendement immédiat à l'acquisition de 7,6 %⁽¹⁾.

Un parc commercial de périphérie - Saint-Jean-d'Ilac (France) - 3,8 M€ frais inclus :

Acquisition d'un ensemble de 8 cellules commerciales de périphérie à Saint-Jean-d'Ilac, à proximité de Bordeaux pour un montant de 3,8 M€ frais inclus (soit 1 947 €/m² net vendeur). L'actif est entièrement loué, notamment à des enseignes reconnues comme Marie Blachère, Biocoop et Optical center. L'actif génère un rendement immédiat à l'acquisition de 7,0 %⁽¹⁾.

Un local d'activité - Vayres (France) - 3,2 M€ frais inclus :

Acquisition d'un local d'activité pour un montant de 3,2 M€ frais inclus (soit 580 €/m² net vendeur) à Vayres, à proximité de Bordeaux, facilement accessible en train et par de grands axes routiers. Ce local est loué à un acteur historique de la distribution de fruits et légumes. Cet actif génère un rendement immédiat à l'acquisition de 8,3 %⁽¹⁾.

Un commerce de centre-ville - Vichy (France) - 1,8 M€ frais inclus :

Acquisition d'un commerce de centre-ville au cœur de Vichy loué à une salle de sport pour un montant de 1,8 M€ frais inclus (soit 1 287 €/m² net vendeur). Cet actif génère un rendement immédiat à l'acquisition de 8,3 %⁽¹⁾.

Bureaux - Fontaine (France) - 1,4 M€ frais inclus :

Acquisition d'un bâtiment de bureaux à Fontaine, en périphérie de Grenoble sur une grande artère commerciale, pour un montant de 1,4 M€ frais inclus (soit 1 300€/m² net vendeur). L'actif est entièrement loué à Rexel et génère un rendement immédiat à l'acquisition de 9,9 %⁽¹⁾.

Murs d'une école - Bordeaux (France) - 1,3 M€ frais inclus :

Acquisition de bureaux loués à une école dans le centre de Bordeaux pour 1,3 M€ frais inclus (soit 2 367€/m² net vendeur). Ces bureaux permettent d'accroître la diversification de votre SCPI. Cet actif génère un rendement immédiat à l'acquisition de 7,6 %⁽¹⁾.

Les murs d'un établissement d'enseignement supérieur - Paris 14^{ème} (France) - 1,2 M€ frais inclus :

Acquisition d'une école située dans le 14^{ème} arrondissement de Paris, à proximité de la place Denfert-Rochereau, pour un montant de 1,2 M€ frais inclus (soit 3 173 €/m² net vendeur). Cet actif génère un rendement immédiat à l'acquisition de 8,8 %⁽¹⁾.

Un commerce de centre-ville - Lyon (France) - 1,2 M€ frais inclus :

Acquisition d'un commerce de centre-ville pour un montant de 1,2 M€ frais inclus (soit 2 185 €/m² net vendeur). Situé dans le 7^e arrondissement de Lyon, cet actif est loué à un cabinet dentaire et génère un rendement immédiat à l'acquisition de 8,1 %⁽¹⁾.

(1) Le rendement des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI. Ce taux de rendement exprimé en pourcentage exprime le rapport entre les loyers nets perçus, et sa valeur d'acquisition sur une période de référence. Il peut évoluer en fonction de la situation locative du bien dans le temps. Il ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

Une moyenne surface de périphérie - Boé (France) - 0,6 M€ frais inclus :

Acquisition d'une moyenne surface de périphérie pour un montant de 0,6 M€ frais inclus (soit 1 522 €/m² net vendeur), dans l'agglomération d'Agen, au sein de la zone commerciale de Gardes regroupant de

nombreuses enseignes. Cet actif loué à un restaurant et génère un rendement immédiat à l'acquisition de 8,4 %⁽¹⁾.

La liste exhaustive des acquisitions de votre SCPI figure dans le tableau du patrimoine en pages 61 et 62.



Retail park de la ZAC de Sayes - L'Isle d'Abeau (France)

Toutes les photographies présentes dans le rapport annuel sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrant la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

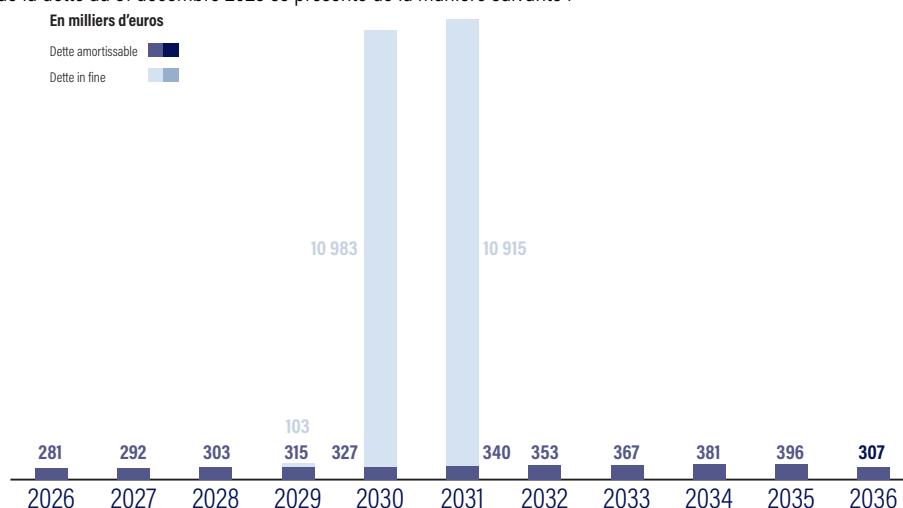
1.3.2 Financements bancaires des investissements

Au 31 décembre 2025, la dette bancaire directe de votre SCPI s'élève à 3 663 628 €. En intégrant la quote-part de la dette bancaire contractée par les participations financières contrôlées, la dette bancaire consolidée s'élève à 25 664 868 €, dont 10 880 000 € réalisés en 2025.

Cette dette bancaire présente les caractéristiques suivantes :

- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs) est de 19,9 % au 31 décembre 2025. Retraité de la trésorerie, ce ratio tombe à 0 % ;
- sa durée de vie résiduelle est de 5 ans et 10 mois ;
- la part des emprunts à taux fixe ou variable couvert s'élève à 100 % ;
- ces emprunts ont été contractés auprès de quatre groupes bancaires français.

Le profil d'extinction de la dette au 31 décembre 2025 se présente de la manière suivante :



Le remboursement in fine de 11 M€ en 2030 correspond au financement contracté pour l'acquisition du centre commercial Zoetermeer. Le remboursement in fine de 10,9 M€ en 2031 correspond aux dettes contractées dans le cadre de l'acquisition du centre commercial O'Parinor et des retails parks de l'opération SOREF 3. Ces échéances vont étre diluées au fur et à mesure que la SCPI contractera de nouveaux prêts pour

accompagner les nouvelles acquisitions dans le cadre de son développement.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽¹⁾ au 31 décembre 2025 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,00 et 1,21.



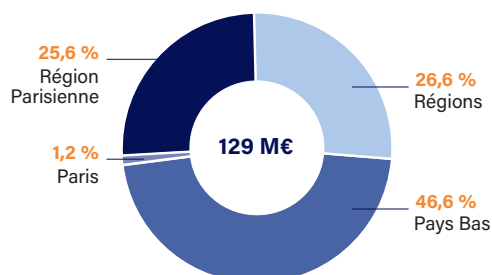
Basic Fit - Vichy (France)

(1) L'effet de levier de SOFIDYNAMIC calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmentée du nominal des swaps de taux d'intérêt et des dettes d'exploitation et divisée par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement intègre les disponibilités et ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.

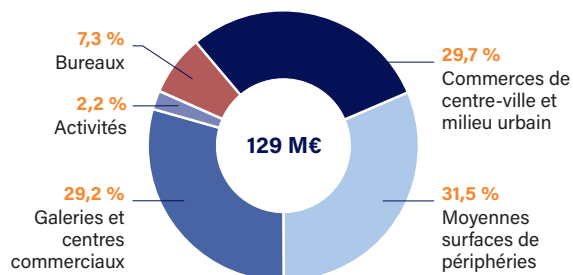
1.3.3 Composition du patrimoine à fin décembre 2025

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2025 ou, à défaut, du prix d'acquisition hors droits et hors frais des actifs, le patrimoine total de SOFIDYNAMIC se décompose de la manière suivante :

Répartition par zones géographiques⁽¹⁾



Répartition par typologies d'actifs⁽¹⁾



(1) Se référer à la partie « Expertises et valeur de la société » pour plus d'informations (cf. page 27).

Composition du patrimoine à fin décembre 2025 (en % des valeurs vénale hors droits)

PAYS	BUR	CCV	MSP	GCC	ACT	Total
Paris	1,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,2 %
Région parisienne	0,0 %	7,5 %	5,5 %	12,6 %	0,0 %	25,6 %
Métropoles françaises	6,0 %	2,2 %	10,9 %	5,2 %	2,2 %	26,6 %
Pays-Bas	0,1 %	20,0 %	15,0 %	11,4 %	0,0 %	46,6 %
TOTAL	7,3 %	29,7 %	31,5 %	29,2 %	2,2 %	100,0 %

BUR = Bureaux

CCV = Commerces de centre-ville

MSP = Moyennes surfaces de périphérie

GCC = Galeries et centre commerciaux

ACT = Activités

Composition du patrimoine à fin décembre 2025 (en surfaces m²)

PAYS	BUR	CCV	MSP	GCC	ACT	Total (m ²)	Total (%)
Paris	347	-	-	-	-	347	0,4 %
Grand Paris	-	4 974	1 697	3 464	-	10 134	11,6 %
Métropoles françaises	3 632	1 802	13 155	-	5 000	23 589	27,1 %
Pays-Bas	55	8 808	37 605	6 643	-	53 110	60,9 %
TOTAL (M²)	4 034	15 583	52 456	10 107	5 000	87 180	100,0 %
TOTAL (%)	4,6 %	17,9 %	60,2 %	11,6 %	5,7 %	100,0 %	

BUR = Bureaux

CCV = Commerces de centre-ville

MSP = Moyennes surfaces de périphérie

GCC = Galeries et centre commerciaux

ACT = Activités

Autres informations

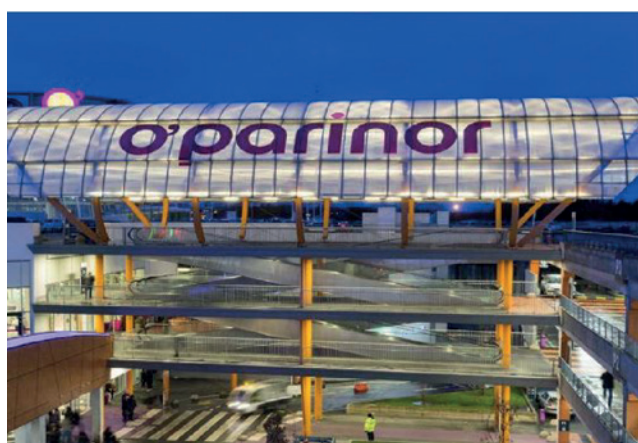
Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 1 322 €/m² au 31 décembre 2025. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 1 480 €/m² à la fin de l'exercice.

1.3.4 Principaux locataires

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de votre SCPI est constitué de 580 unités locatives. La politique d'investissement s'est intéressée à des actifs loués à des contreparties solides financièrement.

Locataires	Activités	% dans le total des loyers
PRONATURA	COMMERCE DE GROS DE FRUITS ET LEGUMES	3,2 %
PRAXIS	MAGASIN DE MATERIAUX ET DE CONSTRUCTION	2,9 %
AHOLD EUROPE REAL ESTATE CONSTRUC	GRANDE DISTRIBUTION	2,7 %
BOUWMARKT	EQUIPEMENT DE LA MAISON	2,6 %
PP&S	EQUIPEMENT DE LA MAISON	2,2 %
PRIMARK	EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	2,1 %
LEEN BAKKER B.V.	EQUIPEMENT DE LA MAISON	2,1 %
HEMA	EQUIPEMENT DE LA MAISON, PERSONNE, ALIMENTATION	2,0 %
BASIC-FIT	SALLE DE SPORT	1,8 %
KWANTUM NEDERLAND B.V.	EQUIPEMENT DE LA MAISON	1,7 %
TOTAL		23,2 %

Montant des loyers au prorata du pourcentage de détention de SOFIDYNAMIC.



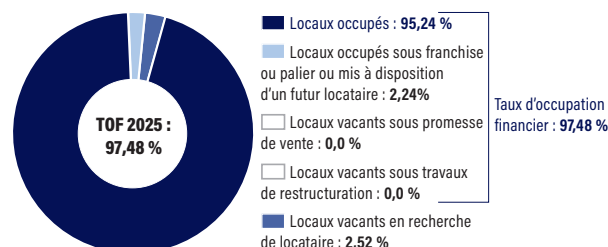
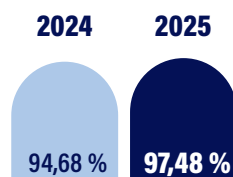
O'Parinor - Aulnay-sous-bois (France)
Locataires principaux : UGC, Darty, Intersport
Crédit photo : Divers

1.4 Gestion locative et immobilière

1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen⁽¹⁾ du patrimoine détenu par SOFIDYNAMIC s'établit à 97,48 % au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

À noter que le calcul du taux d'occupation financier prend en compte par transposition les actifs détenus de façon indirecte dans les participations contrôlées.



(1) 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. Pour rappel ce taux était auparavant déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

1.4.2 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés par la SCPI sur l'exercice clos au 31 décembre 2025 s'établissent à 5 496 259 €.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges pour l'exercice 2025 s'établit à 95,5 %, à la date de production du rapport⁽¹⁾.

1.4.3 Litiges

Au 31 décembre 2025, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun litige n'est à signaler.

1.4.4 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

Le plan comptable des SCPI prévoit une provision pour gros entretiens (PGE) constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens ont pour objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025 aucune dotation ni reprise sur provision pour gros entretiens n'a été comptabilisée et aucune charge pour gros entretiens n'a été comptabilisée en compte de résultat.

Enfin, les dépenses significatives visant à améliorer sensiblement la qualité de l'actif, ou à prolonger sa durée de vie, sont immobilisées, soit en immobilisation de création s'il s'agit d'un nouveau composant, soit en immobilisation de remplacement s'il s'agit d'un composant existant. Les immobilisations de remplacement sont comptabilisées par la sortie de l'actif du composant remplacé (mise au rebut) en contrepartie de l'inscription de sa valeur résiduelle au débit d'un compte de réserves.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, aucune immobilisation de création ou de remplacement n'a été comptabilisée.

Conformément à l'article 16 des statuts de la SCPI, une commission au titre du suivi et du pilotage des travaux est facturée par la Société de Gestion à hauteur de 1,5 % HT du montant des travaux HT effectivement réalisés, pour tout programme de travaux d'un montant supérieur à 100 000 € HT. Aucune commission n'a été facturée au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

(1) Rapport rédigé le 23 mars 2026

1.5 Résultats financiers

Les comptes et annexes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

1.5.1 Évolution des résultats financiers par part

Le résultat courant par part de l'exercice 2025 s'établit à 20,31 €.

Bien que le rythme des acquisitions ait été soutenu en 2025 et permet de générer des revenus locatifs de 24,86 € par part, le résultat par part baisse de -2,7 % en raison de l'amplification de la dilution liée au lancement de la SCPI. Ce phénomène va s'estomper au fur et à mesure du développement de la SCPI. Les produits financiers diminuent en raison de l'utilisation de la trésorerie disponible placée pour acquérir de nouveaux biens immobiliers.

Le patrimoine de SOFIDYNAMIC étant désormais en partie situé en partie aux Pays-Bas, votre SCPI assume pour le compte des associés le paiement de l'impôt sur les revenus tirés des actifs présents aux Pays-Bas. Les conventions bilatérales signées entre les pays européens permettent généralement de ne pas être doublement imposé. L'impôt payé pour le compte des associés de SOFIDYNAMIC au titre des revenus perçus à l'étranger s'élève à 2,71 € par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice 2025. Retraité de cette fiscalité, le résultat par part ayant pleine jouissance sur l'exercice s'établit à 23,02 €.

En Euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE CLOS AU 31/12/2025 (12 mois)		EXERCICE CLOS AU 31/12/2024 (3 mois)		EXERCICE CLOS AU 30/09/2024 (9 mois)	
	En € par part	En % du total des revenus	En € par part	En % du total des revenus	En € par part	En % du total des revenus
REVENUS						
Recettes locatives brutes et produits divers	24,86	82,11 %	25,56	66,67 %	107,68	29,48 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	5,42	17,89 %	12,78	33,33 %	257,59	70,52 %
TOTAL DES REVENUS	30,28	100,00 %	38,34	100,00 %	365,27	100,00 %
CHARGES						
Commission de gestion	-3,90	-12,88 %	-5,93	-15,46 %	-16,49	-4,51 %
Autres frais de gestion	-4,63	-15,29 %	-2,17	-5,66 %	-6,42	-1,76 %
Charges locatives non récupérées	-1,16	-3,82 %	-2,48	-6,47 %	-1,29	-0,35 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	-9,69	-31,99 %	-10,58	-27,60 %	-24,19	-6,62 %
Charges financières		0,00 %		0,00 %		0,00 %
Amortissements nets		0,00 %		0,00 %		0,00 %
Provisions	-0,28	-0,94 %		0,00 %		0,00 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-0,28	-0,94 %	-	0,00 %	-	0,00 %
TOTAL DES CHARGES	-9,97	-32,93 %	-10,58	-27,60 %	-24,19	-6,62 %
RÉSULTAT COURANT⁽¹⁾	20,31	67,07 %	27,76	72,40 %	341,08	93,38 %
RÉSULTAT COURANT AVANT FISCALITÉ ÉTRANGÈRE PAYÉE PAR VOTRE SCPI POUR LE COMPTE DES ASSOCIÉS (POUR INFORMATION)	23,02	76,01 %	27,76	72,40 %	341,08	93,38 %
dont :		0,00 %		0,00 %		0,00 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE⁽²⁾ ET PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX⁽³⁾	24,42	80,64 %	28,56	74,49 %	28,56	7,82 %
Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	22,66	74,83 %	28,56	74,49 %	28,56	7,82 %
VARIATION REPORT À NOUVEAU	-4,11		-0,80		312,52	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION⁽⁴⁾	15,99		312,52		-	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION⁽⁵⁾	11,88		311,72		312,52	

(1) Déduction faite des prélèvements d'impôts sur le revenu à l'étranger.

(2) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013.

(3) Hors distribution exceptionnelle.

(4) Avant affectation du résultat de l'exercice.

(5) Après affectation du résultat de l'exercice.

1.5.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ [dont commissions de la Société de Gestion]	Pourcentage charges / recettes locatives brutes	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit ⁽²⁾
2024 (3 mois d'exercice)	395 604 €	163 752 €	41,39 %	31,69 %
2025	4 807 630 €	1 873 149 €	38,96 %	35,90 %

(1) Total des charges courantes de l'exercice retraitées des frais d'acquisition, des commissions de souscription et d'investissement

(2) Après retraitements : (i) des recettes locatives brutes générées par les emprunts estimées en appliquant le taux de rentabilité nette des investissements de l'année à l'encours moyen de la dette sur l'exercice ; (ii) des intérêts d'emprunt et d'une estimation des commissions de gestion et de la provision pour grosses réparations induites par les recettes locatives brutes liées aux emprunts.

(3) Les produits financiers issus des placements de trésorerie ne sont pas intégrés aux recettes locatives brutes (dénominateur), alors que les commissions de la Société de Gestion (incluses dans le numérateur) s'appliquent sur les recettes locatives brutes ainsi que sur les produits financiers.

1.5.3 Résultats financiers transparisés

LIBELLÉS	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER			
Loyers	2 676 270 €	3 762 773 €	6 439 043 €
Charges non récupérables	-76 701 €	-121 884 €	-198 585 €
Travaux non récupérables et gros entretien		-71 830 €	-71 830 €
Impact des douteux	-54 974 €	-100 434 €	-155 408 €
RÉSULTAT IMMOBILIER	2 544 594 €	3 468 627 €	6 013 220 €
COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION			
Commission de gestion de la société de gestion	-753 912 €	-120 198 €	-874 110 €
Autres charges d'exploitation	-843 727 €	-334 547 €	-1 178 273 €
Intérêts des emprunts	-147 203 €	-712 899 €	-860 102 €
Autres charges financières		-12 781 €	-12 781 €
Produits financiers	1 047 759 €	18 390 €	1 066 149 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-697 083 €	-1 162 035 €	-1 859 118 €
COMPOSANTS DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	- €	- €	- €
RÉSULTAT TRANSPARISÉ	1 847 511 €	2 306 591 €	4 154 102 €
DISTRIBUTION COMPLÉMENTAIRE DES SPV			
RÉSULTAT DE LA SCPI			3 927 267 €
RÉSULTAT TOTAL PAR PART AYANT PLEINE JOUISSANCE SUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2025			20,31 €

1.5.4 Taux de distribution

	2025	2024
Prix d'entrée ⁽¹⁾	300	300
Dividende versé au titre de l'exercice	24,42 €	2,38 € par part et par mois de jouissance
Taux de distribution brut ⁽²⁾	9,04 %	9,52 %
Taux de distribution net ⁽³⁾	8,14 %	9,52 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁴⁾	14,72 €	15,99 €

(1) Prix payé par le souscripteur au 1er janvier 2025. Pour 2024, prix payé par le souscripteur après la période sponsor

(2) Taux de distribution brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

(3) Taux de distribution brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

(4) Report à nouveau cumulé par part sur le nombre de part à la fin de l'exercice

Le dividende global distribué au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 s'est élevé à 24,42 € par part ayant pleine jouissance. Il procure une rentabilité brute sur la valeur de part au 1er janvier de +9,04 %. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes détaillés ci-après.

En Euros	2025	2024	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	6,30 €		Fin avril N
Acompte 2 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	6,30 €		Fin juillet N
Acompte 3 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	6,30 €	2,38 € par part et mois de jouissance	Fin septembre N
Acompte 4 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	5,52 €	2,38 € par part et mois de jouissance	Fin janvier N+1
DIVIDENDE PAR PART ET MOIS DE JOUISSANCE	24,42 €	2,38 € PAR PART ET MOIS DE JOUISSANCE	

(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice considéré ; les montants sont présentés bruts avant prélèvements sociaux et obligatoires.

1.5.5 Diverses mentions obligatoires

Délais de règlement clients et fournisseurs

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2025 des soldes des dettes fournisseurs et des créances clients par date d'échéance.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-6, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	17					3
Montant total des factures concernées (TTC)	759 426	60 317	0	0	440	60 756
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	17 %	1 %	0 %	0 %	0 %	1 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du Code du commerce)						
DÉLAIS LÉGAUX : 30 JOURS						

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-6, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées		30	13	7	26	76
Montant total des factures concernées (TTC)	-	106 572	32 719	50 206	205 820	395 317
% du CA de l'exercice (TTC)	0 %	3 %	1 %	2 %	6 %	12 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du Code du commerce)						
DÉLAIS LÉGAUX : 0 JOUR						

Se référer à la partie « Loyers encaissés et recouvrement » pour plus d'informations (cf. page 22).

Tableau d'emploi des fonds

En Euros	Total au 31/12/2024 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31/12/2025 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾	54 423 146	112 349 575	166 772 721
Cessions d'immeubles ⁽³⁾			
Plus / moins-values sur cession d'immeubles			
Emprunts	3 934 005	-270 377	3 663 628
Prélèvements sur primes d'émission ⁽⁴⁾	-1 892 713	-10 190 916	-12 083 629
Investissements immobiliers patrimoine direct	-10 075 000	-57 488 703	-67 563 703
Investissements immobiliers indirects	-14 473 800	-19 632 500	-34 106 300
Dépôts et cautionnements	-55 900	-634 480	-2 480
Divers ⁽⁵⁾			
SOMMES RESTANT À INVESTIR	31 859 738	24 132 599	55 992 337

(1) Depuis l'origine de la Société.

(2) Le flux de l'exercice correspond aux capitaux bruts collectés diminués du montant nominal des parts retirées.

(3) Le flux de l'exercice correspond à la valeur nette comptable des immobilisations cédées.

(4) Le flux de l'exercice intègre tous les prélèvements sur la prime d'émission (frais d'acquisition, commission de souscription, retrait de parts,...).

(5) Le flux de l'exercice intègre les distributions prélevées sur la réserve des plus ou moins-values sur cession d'immeubles.

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'annexe IV de l'instruction AMF 2019-04. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre 2025 dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

1.5.6 Tableau de flux de trésorerie

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds ci-dessus, la Société de Gestion vous communique un tableau de flux de trésorerie permettant de comprendre la variation de la trésorerie disponible d'un exercice à l'autre.

En Euros	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice clos le 31/12/2024 (3 mois)
Résultat de l'exercice	3 927 267	429 627
Dotations nettes aux provisions	54 974	
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	3 982 241	429 627
Variation du besoin en fond de roulement	4 052 683	-224 554
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	8 034 924	205 073
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-63 644 902	-1 270 558
Commission d'acquisition	-1 437 218	-28 125
Acquisitions indirectes ⁽¹⁾	-19 632 500	-7 621 506
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité		
Autres variations d'immobilisations	-703 559	-55 900
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-85 418 179	-8 976 089
Collecte nette	119 596 677	22 021 318
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-2 597 499	-440 454
Dividendes versés au cours de l'exercice	-4 638 558	-442 009
Nouveaux emprunts contractés ⁽²⁾		
Remboursements d'emprunts	-270 377	-65 995
Variations des dépôts de garantie	433 430	76 865
Autres variations financières		
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	112 523 672	21 149 726
Variation de trésorerie	35 140 417	12 378 710
Trésorerie d'ouverture	34 414 914	22 036 204
Trésorerie disponible en fin de période	69 555 332	34 414 914
VARIATION DE TRÉSORERIE	35 140 417	12 378 710

(1) Y compris les fonds apportés aux sociétés contrôlées correspondants aux besoins de trésorerie.

(2) Hors emprunts contractés par les participations indirectes contrôlées ou non contrôlées.

1.6 Expertises et valeur de la société

1.6.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'établit à 129,0 M€ au 31 décembre 2025 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 69,1 M€, soit 53,6 % de la valeur totale du patrimoine ;
- d'actifs immobiliers détenus conjointement avec d'autres fonds gérés par SOFIDY via des participations dans des sociétés civiles contrôlées⁽¹⁾ pour un montant de 59,9 M€ (quote-part de SOFIDYNAMIC de la valeur hors droits des immeubles détenus indirectement), soit 46,4 % de la valeur totale du patrimoine.

Le patrimoine immobilier de la Société⁽²⁾ fait l'objet d'une évaluation semestrielle par l'expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield Valuation France SA sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les trois ans, et d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine.

- Au 31 décembre 2025, quatre actifs achetés en fin d'année n'ont pas fait l'objet d'une évaluation. Ils ont été retenus à leur valeur d'acquisition hors droit et hors frais (pour le portefeuille Ris-Orangis, l'entrepôt à Vayres, l'actif lyonnais et l'école achetée à Bordeaux soit 10,8 % de la valeur du patrimoine).

Au 31 décembre 2025, la valorisation du patrimoine à périmètre constant ressort en hausse de 6,4 % sur un an. Cette hausse illustre la politique d'investissement disciplinée de Sofidy ainsi que les très bonnes conditions d'acquisition offertes par l'environnement de marché depuis le lancement de la SCPI.

Les actifs immobiliers acquis en 2025 affichent une augmentation de valeur de 6,1 % en moyenne par rapport à leur prix d'acquisition hors frais.

1.6.2 Valeur de la société

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état ont été déterminées selon les méthodes suivantes :

- la **valeur comptable** reflète la valeur de l'actif net comptable de la SCPI tel qu'il figure à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2025 ;
- la **valeur de réalisation** exprime, sur la base des évaluations de l'expert immobilier indépendant, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état ;

- la **valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement et frais de notaire, ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion majorée de la TVA non récupérable.

En Euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises ⁽¹⁾	Valeur de reconstitution sur la base des expertises ⁽¹⁾
Valeur des immeubles détenus en direct	67 563 703	69 104 203	69 104 203
Montant des droits et frais d'acquisitions	8 705 847		6 080 378
Amortissements	-8 705 847		
Provision pour grosses réparations			
SOUS-TOTAL	67 563 703	69 104 203	75 184 581
Agencements	24 000		
Amortissements			
SOUS-TOTAL	24 000	0	0
Immobilisations en cours travaux / sous promesses de vente	735 459	687 900	687 900
Immobilisations financières dont participations contrôlées	34 108 779	41 431 107	45 580 704 ⁽¹⁾⁽²⁾
Liquidités nettes à investir	60 531 220	60 531 220	60 531 220
SOUS-TOTAL	95 375 459	102 650 228	106 799 825
Commission de souscription	3 377 781		4 079 752
Commission d'investissement			3 224 955
Amortissements	-3 377 781		
SOUS-TOTAL	0	0	7 304 706
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	162 963 162	171 754 431	189 289 112
Nombre de parts sociales au 31/12/2025	562 108	562 108	562 108
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale	289,91	305,55	336,75

(1) Sur la base des valorisations des immeubles retenues par la Société de Gestion.

(2) Y compris valorisation de l'économie de droits le cas échéants.

(3) Droits d'enregistrement estimés par l'expert immobilier

(1) Au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier.

(2) Y compris les actifs immobiliers détenus via des participations dans des sociétés civiles contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier, ayant fait l'objet d'une évaluation annuelle par des experts immobiliers indépendants de place.

En Euros	31/12/2025	31/12/2024
Valeur de réalisation en % de la valeur de reconstitution	90,74 %	93,90 %
Frais d'acquisition en € par part	18,2 €	8,9 €
Frais d'acquisition en % de la valeur de reconstitution	5,40 %	2,58 %
Frais d'acquisition en % de la valeur vénale des actifs immobiliers	7,93 %	4,23 %
Frais de souscription en € par part	7,3 €	6,9 €
Frais de souscription en % de la valeur de reconstitution	2,16 %	2,00 %

En Euros	31/12/2025 Valeurs après distribution en 2026 du solde du dividende 2025	31/12/2024 Valeurs après distribution en 2025 du solde du dividende 2024	Variation 2025 / 2024
Valeur comptable / part	289,91 €	297,43 €	-2,5 %
Valeur de réalisation / part	305,55 €	322,57 €	-5,3 %
Valeur de reconstitution / part	336,75 €	343,52 €	-2,0 %

1.7 Fiscalité

1.7.1 Fiscalité sur l'année 2025

Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

En Euros pour une part par mois de jouissance	2025	2024
Revenus fonciers bruts	17,85 €	1,89 €
Frais et charges déductibles	-3,37 €	-0,16 €
Intérêts d'emprunts	-0,76 €	-0,24 €
Revenus fonciers nets	13,72 €	1,49 €
dont revenus fonciers de source française	6,31 €	1,49 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	7,41 €	-€
Produits financiers	4,75 €	1,00 €
Rappel dividende ordinaire versé	24,42 €	1,49 €

1.7.2 Régime fiscal

Le détail des informations à jour relatives au régime fiscal est disponible sur la Note d'Information (chapitre « Fonctionnement de la Société ») de votre SCPI, consultable et téléchargeable sur le site internet de SOFIDY (www.sofidy.com).

Fiscalité des revenus

Pour rappel, les associés personnes physiques fiscalement domiciliés en France ayant investi en direct en parts de SCPI (hors assurance-vie) sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés ;
- des revenus financiers issus des dividendes des investissements indirects et des placements de trésorerie.

Pour les revenus fonciers, les revenus générés par les immeubles situés à l'étranger sont imposés localement selon les règles fiscales propres à chaque pays, l'impôt étant acquitté par la SCPI.

Les conventions fiscales entre la France et chacun des pays dans lesquels la SCPI investit prévoient des mécanismes permettant d'éviter une nouvelle imposition au niveau des associés imposés en France selon la méthode dite du « taux effectif » ou selon la méthode dite des « faux crédits » selon les pays. Ce mécanisme conduit généralement à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

Les revenus financiers sont soumis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % jusqu'au 31 décembre 2025 et 31,4 % à compter du 1^{er} janvier 2026 (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux, relevé à 18,6 % à compter du 1^{er} janvier 2026). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :

- Revenu imposable : 9,90 €

Pour une personne physique assujettie à l'impôt sur la fortune immobilière :

	Valeur IFI indicative ⁽¹⁾
Pour les résidents fiscaux français	181,52 €
Pour les non-résidents fiscaux	117,49 €

(1) Cf. méthodologie dans la partie « 1.7.2 Régime fiscal » ci-après.

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

Fiscalité des plus-values

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI en France sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux de 17,2 %). Deux barèmes d'abattement sont appliqués sur 30 ans), ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €. L'impôt ainsi déterminé est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux).

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts de SCPI sont également imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Impôt sur la fortune immobilière

Pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. Cette quote-part est déterminée tous les ans par la société de gestion. Selon les recommandations de l'Association Française de Gestion, elle s'applique pour la détermination de l'assiette de l'impôt à la valeur de retrait. Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

Prélèvement à la source

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration applique le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

1.8 Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne

En application des articles L 225-68 du Code de Commerce et L 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de la SCPI SOFIDYNAMIC, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.

1.8.1 Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance se compose de sept à dix membres élus pour une période de 3 ans et choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission.

Le Conseil de Surveillance se réunit généralement trois fois dans l'année, sur convocation de la Société de Gestion, afin d'examiner :

- la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels ;
- une fois par an, les expertises, comptes annuels et projets de résolutions ; à cette occasion, il produit son rapport annuel présenté en Assemblée Générale.

En outre, dans le cadre de son contrôle permanent, le Conseil de Surveillance peut à tout moment opérer des vérifications et contrôles, s'il les juge opportuns, et demander à la Société de Gestion de produire des analyses sur des sujets spécifiques. La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.



Centre commercial Stadshart - Zoetermeer (Pays-Bas)
Crédit photo : Ressource

1.8.2 Contrôle interne

Objectifs

Le contrôle interne consiste en un dispositif qui vise à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des principaux objectifs suivants :

- prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI ;
- s'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes ;
- assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

Environnement de contrôle

Votre SCPI entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) au sens de la directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM ». En tant que Société de Gestion de FIA au sens de cette même directive, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et est également soumise à son contrôle.

La charte déontologique SOFIDY est annexée au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans cette charte.

Le dispositif de contrôle interne de la SCPI s'inscrit dans le cadre général du dispositif de contrôle interne de la Société de Gestion.

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts, la Société de Gestion a établi une grille de gestion de ces conflits, présentée à votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y répondre.

Votre SCPI a par ailleurs nommé un dépositaire. Les missions du dépositaire consistent notamment à veiller au suivi adéquat des flux de liquidité, à assurer la garde des actifs dans les conditions fixées par la réglementation et à assurer un contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion vis-à-vis de la réglementation et de la documentation de la SCPI.

Dispositif de contrôle interne

Plusieurs niveaux de contrôle ont été définis dont l'objectif est de s'assurer du respect des politiques et procédures internes, ainsi que des réglementations externes auxquelles le Groupe Tikehau Capital est soumis, et de l'identification et de la bonne gestion des risques relatifs aux différentes activités exercées par SOFIDY.

Les principaux dispositifs d'identification et d'évaluation des risques sont précisés dans la Politique de prévention et de gestion des risques de SOFIDY. Ces dispositifs regroupent notamment :

- une cartographie des risques opérationnels
- une cartographie des risques financiers
- une cartographie des risques de durabilité
- une cartographie des risques de conformité, complétée de cartographies thématiques sur :
 - les risques de conflits d'intérêts ;
 - les risques de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme ;
 - les risques de corruption ;
 - les risques de fraude interne / externe.

Le Directeur des Risques de SOFIDY évalue, contrôle et réexamine périodiquement, à minima une fois par an et en coordination avec le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), cette Politique de prévention et de gestion des risques.

En parallèle, le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) établit et maintient opérationnel le dispositif de contrôle permanent qui comprend :

- le dispositif de contrôle de la conformité ;
- le dispositif de contrôle interne ;
- et le dispositif de contrôle des risques (niveau 2).

Il s'assure, sous la forme de contrôles de second niveau, de la bonne exécution des contrôles de premier niveau exercés par les services opérationnels. Les contrôles effectués sont définis dans un plan de contrôle annuel, documentés, et consistent principalement en :

- des contrôles de procédures : existence des contrôles de premier niveau et examen de leur mise en œuvre ;
- des suivis d'indicateurs de risques (KPI, Ratios, etc.)
- des contrôles à chaque opération sur des thématiques spécifiques, par exemple :
 - revue de la documentation réglementaire et publicitaire ;
 - revue de situations de conflits d'intérêts ;
 - contrôle des transactions personnelles des collaborateurs de SOFIDY (& filiales) ;
 - contrôle des affectations d'actifs immobiliers entre les fonds gérés par SOFIDY dans le cadre de la mise en œuvre du processus d'investissement ;
 - revue et validation des dossiers clients/contreparties/locataires lorsque des situations à risque du point de vue de la sécurité financière sont identifiées.
- des contrôles du système d'information par des tests de cohérence et des sondages aléatoires ;
- des entretiens avec les responsables opérationnels en charge de l'application des procédures opérationnelles.

Un suivi de la mise en œuvre des actions correctrices préconisées est effectué trimestriellement. Les instances dirigeantes sont destinataires de tous les rapports de contrôles de second niveau et des plans d'actions mentionnés.

Le RCCI procure également une assistance interne en matière de conseil, de formation, de veille réglementaire et donne un avis préalable sur les nouveaux produits et services.

De façon plus globale, le RCCI s'assure au travers de l'identification et de la diffusion de procédures opérationnelles adaptées et de réalisation de contrôles de second niveau, du respect :

- des obligations professionnelles (règles légales, réglementaires ou professionnelles) propres à l'exercice des services d'investissement fournis par la société de gestion, notamment les orientations concernant certains aspects de MIFID II relatives aux exigences de la fonction de vérification de la conformité ;
- des engagements contractuels liés à l'exercice de ces services ;
- des décisions prises par l'organe de direction.

Le RCCI présente une fois par an au Conseil de Surveillance de SOFIDY son rapport annuel des actions réalisées sur l'année écoulée et des actions à mener sur l'année en cours.

1.8.3 Gestion des conflits d'intérêts

SOFIDY s'est dotée d'une politique visant à éliminer toute situation d'empilements de commissions (notamment lorsqu'un fonds géré par SOFIDY investit dans un autre fonds géré par SOFIDY).

Il est rappelé que SOFIDY a décidé de ne percevoir aucune commission de gestion sur les revenus perçus par votre SCPI au titre des participations minoritaires réalisées dans des fonds gérés par Tikehau Investment Management ou par SOFIDY.

1.9 Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. La partie variable est elle-même composée pour tous les salariés d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition de 2 ans minimum. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds). À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques...), soit 25,11 équivalents temps plein en 2025.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 19 664 007 € pour l'exercice 2025 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 197,53 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 75 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 25 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 5 959 749 €, il intègre une composante en actions gratuites étalée sur des durées pouvant aller jusqu'à trois ans et soumise à une condition de performance sur un panier de fonds gérés.

1.10 Événements post-clôture

Dans un contexte de reprise attendue du marché immobilier, le groupe Tikehau Capital, dont Sofidy fait partie, a souhaité créer une plateforme immobilière globale unifiée qui regroupera l'ensemble de ses expertises immobilières dont celles de Sofidy et permettra de réaliser une plus grande efficacité opérationnelle au service des fonds d'investissement sous gestion et de leurs investisseurs. Cette opération consiste pour Tikehau Investment Management (TIM), filiale à 100 % de Tikehau Capital, à absorber Sofidy, y compris son activité de gestion de SCPI et ses équipes.

À l'issue de cette opération, dont la réalisation est prévue d'ici la fin du premier semestre 2026 :

- Sofidy disparaîtra et se verra *de facto* retirer son agrément de société de gestion par l'Autorité des marchés financiers ;

- les équipes de Sofidy (y compris les gérants ayant la responsabilité de la gestion de votre SCPI) seront transférées à TIM ;
- La marque Sofidy est conservée.

Le changement de Société de Gestion de votre SCPI au profit de TIM sera soumis à l'approbation d'une Assemblée Générale Extraordinaire prévue début avril 2026. En approuvant la désignation de TIM en tant que nouvelle société de gestion de la Société, votre Société continuera d'être gérée par l'équipe qui en assure aujourd'hui la gestion, laquelle pourra désormais bénéficier du soutien des ressources additionnelles au sein de nouvelle plateforme immobilière du groupe Tikehau Capital.

1.11 Perspectives

Bien que l'économie européenne fasse preuve de résilience, soutenue par une inflation maîtrisée et une croissance légèrement positive, l'activité peine à redémarrer sur l'ensemble des marchés immobiliers européens, essentiellement en raison des doutes et des tensions géopolitiques qui persistent à l'échelle mondiale. Ce contexte invite les acteurs du marché à la prudence, mais il offre également des opportunités pour l'investissement immobilier qui continue de se distinguer par ses rendements prévisibles et attractifs.

À l'issue de l'année 2025, votre SCPI a su profiter d'un marché favorable aux acheteurs pour investir à des conditions attractives dans des zones dynamiques. En 2026, votre SCPI entend renforcer sa diversification géographique avec de nouveaux investissements à l'étranger, et profiter des opportunités offertes par le marché actuel.

Votre Société de Gestion s'attachera également à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés par la politique ISR de SOFIDYNAMIC.



Photos 1, 2 : La Porte de Belfort - Bessoncourt (France)

Photos 3, 4 : 3 Rue des Marmousets - Saint Thibault des vignes (France)

1.12 Présentation des projets de résolutions extraordinaires

Treizième Résolution – Modification du nombre minimal de membres de Conseil de Surveillance

L'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifie la composition du conseil de surveillance des SCPI en fixant le nombre minimum de membres de ce conseil à trois et le nombre maximum à douze. Il est proposé à l'Assemblée Générale d'ajuster les statuts de votre SCPI pour prendre en compte ce nouveau nombre minimum de membres. Il est précisé que la composition actuelle du Conseil de surveillance de votre SCPI respecte d'ores et déjà ces limites.

Quatorzième Résolution – Précision dans les statuts de la Société concernant les modalités de retrait des fractions de parts sociales

L'assemblée générale du 29 mai 2026 a autorisé la Société de Gestion à mettre en œuvre la décimalisation des parts sociales de votre SCPI lorsque qu'elle estimera que les conditions préalables, notamment techniques, sont réunies. Pour rappel ce mécanisme permet de rendre accessible la SCPI au plus grand nombre d'investisseurs et facilite la mise en place de certains modes de souscription comme le réinvestissement des dividendes. Il est proposé à l'Assemblée Générale de préciser dans les statuts de votre SCPI que les éventuelles demandes de retrait ayant pour

effet de ramener la détention d'un l'associé à un solde strictement inférieur à une part sociale entière sera irrecevable.

Quinzième Résolution – Modification du taux de la commission de retrait acquise au fonds

L'article 15 des statuts de votre SCPI prévoit, en cas de demande de retrait de parts détenues depuis moins de huit ans par un associé, une commission de retrait supportée par cet associé au profit de votre SCPI. Cette commission s'élève actuellement à 5 % HT (soit 6 % TTC) du montant remboursé. Dans les conditions prévues dans la note d'information, la Société de Gestion prélèvera dorénavant une commission de 4,17 % HT (soit 5 % TTC) du montant remboursé. Cette commission sera prélevée directement par la Société de Gestion sur le prix de retrait versé à l'associé retraitant.

Seizième Résolution – Rectification d'une erreur matérielle au sein de l'article 7 « Capital Social » des statuts de la Société

Il est proposé à l'Assemblée Générale de corriger l'erreur matérielle ayant été relevée dans les statuts de la Société.

Démarche ESG

2

2.1	Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	36
2.1.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds ..	36
2.1.2	Démarche ESG de SOFIDY	38
2.1.3	Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant.....	41
2.1.4	Proximité - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local ..	44
2.1.5	Épargnants & Partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien ..	46
2.1.6	Gouvernance - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés	48
2.2	Méthode d'évaluation et de progrès ISR	49
2.3	Cas d'étude – La performance extra-financière des actifs	50

2.1 Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)

2.1.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

Pour participer à la transition écologique, et renforcer la valorisation de ses actifs à long terme, SOFIDYNAMIC a développé une stratégie ESG sur l'ensemble de son patrimoine.

Le déploiement de cette démarche repose sur une analyse ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) lors de la phase d'investissement pour tous les nouveaux actifs, le suivi régulier de la performance ESG de chacun des actifs sous gestion, et la mise en œuvre des mesures d'amélioration de leur performance ESG.

Le fonds s'appuie sur deux cadres ESG pour mettre en œuvre cette stratégie :

- Le label ISR immobilier ;
- La réglementation SFDR, vis-à-vis de laquelle il est classé « Article 8 », avec en outre un objectif de durabilité.

Cadres de gestion ESG appliqués au fonds

Label ISR immobilier

*Robustesse de la démarche ESG attestée
par un auditeur AFNOR
Démarche de progrès suivie et publiée
annuellement*

Article 8 au sens de la SFDR

*Transparence de la démarche
Objectif de durabilité supplémentaire
Prise en compte des enjeux
environnementaux définis par la
réglementation*

Le fonds a défini des objectifs ESG pour chacun de ces cadres. Ceux-ci sont décrits ci-dessous.

Objectifs ISR du fonds

SOFIDYNAMIC développe une démarche dite « Best-in-Progress », visant une amélioration continue de la performance extra-financière de ses actifs dans le temps.

SOFIDYNAMIC a obtenu, début 2025, le label ISR immobilier. Ce label d'Etat a pour objectif d'établir un cadre d'investissement et de gestion responsable pour les fonds immobiliers, et d'attester de la définition

d'objectifs ambitieux, de leur suivi et de leur bonne réalisation sur les thématiques Environnementale, Sociale et de Gouvernance.

L'intégration de cette démarche extra-financière se structure autour d'objectifs pour chacun des piliers suivants :



Objectifs extra-financiers complémentaires dans le cadre de la réglementation SFDR

En complément des objectifs définis dans le cadre du label ISR, le fonds s'est fixé les objectifs suivants de sa démarche ESG globale.

SOFIDYNAMIC poursuit un objectif d'investissement durable avec un minimum de 25 % de ses investissements dans des actifs qui couvrent au moins deux des objectifs environnementaux ci-dessous :

Énergies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire ;

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, ou avoir un plan d'action en cours de déploiement ;

ET

Réduction des consommations énergétiques et décarbonation

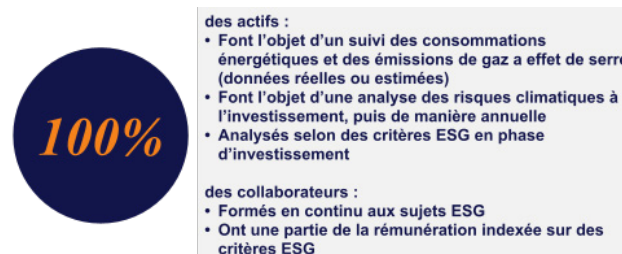
- Étendre les objectifs DEET⁽¹⁾ tels que définis par la réglementation française ou ;
- Être aligné sur une trajectoire de décarbonation reconnue (type CRREM⁽²⁾) ou ;
- Avoir un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030.

Cette démarche classe le fonds « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité. Le détail du suivi annuel de cette démarche et les indicateurs associés est indiqué dans l'annexe SFDR en page 75.

Par ailleurs, le suivi de la démarche ISR du fonds est décrit dans le corps de ce document.

Chiffres-clés

Le fonds met d'ores et déjà en œuvre des actions concrètes pour rendre ses actifs plus respectueux de l'environnement et utiles à la société. Ci-dessous quelques chiffres clés.



(1) Le Décret Tertiaire est une réglementation française concernant tous les bâtiments tertiaires de plus de 1000 m². Ces derniers ont l'obligation de déclarer leurs consommations énergétiques annuelles, et de les réduire de 40 % d'ici 2030 par rapport à une année de référence comprise entre 2010 et 2019.

(2) Carbon Risk Real Estate Monitor : <https://www.crrm.eu/>

2.1.2 Démarche ESG de SOFIDY

Piliers de la démarche ESG de Sofidy

En tant qu'acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers, SOFIDY a pour objectif de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. La société considère qu'intégrer ces enjeux dans l'ensemble de ses process contribue à obtenir une performance durable à long terme, et que ces facteurs constituent des sources d'opportunités en matière d'investissement.

Ainsi, SOFIDY structure sa démarche extra-financière autour de quatre thèmes prioritaires :



Une démarche ESG intégrée à celle du Groupe Tikehau Capital

SOFIDY est l'une des principales filiales du Groupe Tikehau Capital, acteur mondial majeur de la gestion d'actifs alternatifs. SOFIDY intègre ainsi l'approche de développement durable du Groupe dans ses stratégies d'investissement, et inscrit sa stratégie ESG dans des convictions et une dynamique forte initiées depuis 2014.

UN ENGAGEMENT DE LONG TERME AU SEIN DU GROUPE TIKEHAU CAPITAL

2025
2024

Obtention du label ISR Immobilier pour le fonds SOFIDYNAMIC

Publication de la stratégie ESG des activités immobilières du groupe Tikehau Capital

Poursuite du travail de déploiement des actions sur les actifs (énergie, climat, biodiversité...)



2023
2022

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY PIERRE EUROPE et SOLIVING

1^{er} bilan carbone réalisé sur l'ensemble du patrimoine immobilier et validation de la trajectoire de décarbonation NZAM



The Net Zero Asset Managers initiative

2021
2020

Publication de la Charte ESG

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY EUROPE INVEST

Obtention d'un A+ pour le module stratégie et gouvernance de l'UN PRI



2019
2018

Sofidy devient filiale du groupe Tikehau Capital

Application de la politique d'investissement responsable du Groupe

Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital



2017
2014

Équipe ESG dédiée

Premier rapport de développement durable publié

Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI)



Sofidy / Groupe Tikehau Capital

Adhésions aux standards nationaux et internationaux

Pour prendre en compte les enjeux ESG nationaux, internationaux et spécifiques à son secteur d'activité, SOFIDY adhère à des organisations et des standards. Cela lui permet d'être à l'écoute des tendances de fond sur ces sujets, d'anticiper les attentes des pouvoirs publics et de la société, et d'ajuster sa stratégie

STANDARDS NATIONAUX ET INTERNATIONAUX

Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014, et s'est engagée dans une démarche d'amélioration continue. En 2024, Tikehau Capital a reçu le score A+ de 4/5 étoiles par les UN PRI, pour ses modules stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier. Ce score est toujours valable en 2025.	Signatory of:  Principles for Responsible Investment
Le Groupe Tikehau Capital est engagé de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.	 TCFD Task Force on Climate-Related Financial Disclosures
SOFIDY est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, et participe à des groupes de travail sur les sujets environnementaux appliqués à l'immobilier.	 OID Penser l'immobilier responsable
SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.	 ASPIM ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS DE PLACEMENT IMMOBILIER
SOFIDY est membre de l'Association Française de la Gestion financière, et participe à commission investissement responsable.	 AFG
SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.	 FEI
Tikehau Capital est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris. En 2023, cette organisation a validé la trajectoire de décarbonation du Groupe.	The Net Zero Asset Managers initiative

2.1.3 Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

Le secteur immobilier est fortement émetteur de gaz à effet de serre, et se renouvelle lentement. Il doit être prioritaire d'améliorer la performance environnementale des bâtiments existants. SOFIDYNAMIC a développé une démarche « Best-in-progress », qui consiste à améliorer le parc existant au travers d'un cahier des charges exigeant en matière d'ESG.

Suivre les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

SOFIDY monitorise les consommations énergétiques de ses bâtiments de plus de 1 000 m², en collectant en priorité les consommations gérées (parties communes), et en étendant cette collecte aux consommations des locataires lorsque ceux-ci donnent leur accord. Cette collecte est étendue à l'ensemble des actifs, avec des données réelles ou estimées. Les émissions de gaz à effet de serre associées à ces consommations sont également suivies annuellement : un bilan carbone est réalisé tous les ans sur le patrimoine de SOFIDY.

Les équipes de gestion travaillent en partenariat avec la société Deepki, qui apporte à SOFIDY son expertise d'analyse et d'optimisation des données énergétiques des bâtiments en vue d'améliorer leur performance énergétique. 100 % des actifs de SOFIDYNAMIC sont monitorés avec des consommations réelles ou estimées. Cet effort se poursuit en continu dans le but de collecter un maximum de données réelles sur le portefeuille.

Au niveau du Groupe Tikehau Capital, un outil de calcul des émissions carbone a été développé afin d'automatiser ces calculs, ainsi qu'un tableau de bord de suivi des consommations d'énergie et des émissions carbone pour simplifier et automatiser l'analyse et la consolidation de ces données.

Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments

SOFIDY et le Groupe Tikehau Capital ont travaillé à définir un objectif de décarbonation visant à limiter le réchauffement climatique à 2°C. Cet objectif a été validé en 2023 par la Net Zero Asset Manager Initiative. Pour les actifs immobiliers sous gestion, l'ambition est d'aligner les bâtiments tertiaires français de plus de 1000 m² avec les trajectoires du CRREM à horizon 2030. Cet objectif pourra être revu à la hausse à moyen terme.

Concrètement, SOFIDY agit de manière à améliorer la performance énergétique de ses actifs immobiliers. SOFIDY a réalisé des audits énergétiques sur des actifs représentatifs du patrimoine (représentant 801 000 m²) et un outil générateur de plan d'action a été développé pour mettre en place des plans d'action de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre sur les bâtiments gérés. Cet échantillonnage permet d'avoir des plans d'actions pertinents pour chacune des catégories d'actifs composant le patrimoine (bâtiments de bureaux, commerces de pieds d'immeuble, centres commerciaux...).

En 2025, SOFIDYNAMIC a poursuivi l'analyse pour définir des plans d'actions adaptés aux actifs de plus de 1 000 m² et les actifs ayant des DPE F et G en priorité. L'intégration de plans d'actions d'amélioration des performances énergétiques et carbone sont appliquées en priorité à tous les actifs de plus de 1 000 m², même ceux situés à l'étranger, et aux actifs disposants d'un DPE F ou G. La société de gestion va ainsi plus loin que l'obligation réglementaire du Décret Tertiaire.

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

- Actions de régulation et de maintenance des équipements ;
- Sensibilisation des locataires et parties prenantes au travers de conventions et de recommandations ;
- Choix d'équipements performants lors de remplacements courants (éclairage LED, chauffage, ventilation, gestion technique du bâtiment...) ;
- Intervention sur le clos/couvert : isolation des toitures et changement des ouvrants.

Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

En 2025, Sofidy et le groupe Tikehau Capital ont poursuivi le travail débuté en 2024 avec un cabinet de conseil spécialisé immobilier durable, pour renforcer leur approche sur les risques climatiques physiques. Cette mission s'est déroulée en deux phases.

En effet, une analyse des risques climatiques était déjà réalisée sur chacun des actifs de Sofidy à l'acquisition, et annuellement pour l'ensemble des actifs du fonds, avec l'aide de l'outil Bat'adapt/R4RE⁽¹⁾. En raison des données disponibles (localisation des actifs), cette analyse portait uniquement sur l'exposition⁽²⁾ des actifs aux risques physiques climatiques. Cette démarche a été renforcée, en y intégrant également la vulnérabilité⁽³⁾ des actifs aux risques climatiques, en utilisant les données disponibles, notamment sur les typologies des actifs pour créer des profils techniques types.

Cette analyse permet de mieux identifier les actifs prioritaires, de réaliser des plans d'adaptation, et à terme d'améliorer la résilience du parc immobilier de SOFIDYNAMIC. La deuxième phase du projet s'est déroulée courant 2025 et a permis de définir ces plans d'adaptation aux risques physiques liés au changement climatique sur des actifs prioritaires, travail qui sera poursuivi dans les mois à venir.

(1) R4RE est une plateforme cartographique d'analyse de résilience proposée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, qui comprend un outil d'analyse de risques climatiques et un volet d'analyse des risques biodiversité.

(2) L'exposition aux risques climatiques concerne la localisation des biens (maisons, immeubles, etc.) dans des zones susceptibles d'être affectées par des phénomènes climatiques extrêmes, comme les inondations ou les tempêtes.

(3) La vulnérabilité, quant à elle, se réfère à la capacité de ces biens à résister aux effets de ces risques, en tenant compte de facteurs tels que la qualité de la construction, les aménagements de protection ou les mesures d'adaptation prises.

Préserver la biodiversité sur et autour des sites

SOFIDYNAMIC prend en compte les impacts et les risques liés à la perte de biodiversité lors des phases d'acquisition et de gestion de ses actifs.

Par son activité de gestionnaire d'actifs existants, SOFIDYNAMIC artificialise très peu les sols, et contribue à limiter l'étalement urbain et l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette voulue par le gouvernement français à horizon 2050.

Le Groupe Tikehau Capital a développé une stratégie biodiversité pour ses activités immobilières. Cette stratégie permet aux équipes opérationnelles de mettre en œuvre des actions concrètes favorisant la biodiversité autour des actifs immobiliers. L'élaboration de cette stratégie s'est appuyée sur un diagnostic écologique des actifs en portefeuille afin d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple). Ensuite, des ateliers et des entretiens avec les équipes ont été menés pour comprendre ce qui peut être mis en œuvre à travers le portefeuille diversifié du Groupe.

Ces deux étapes ont permis de définir les grands objectifs sur la biodiversité avec une « Charte Biodiversité », qui s'applique aux activités de SOFIDY et de ses fonds, et plus largement aux activités immobilières de Tikehau Capital :



Pour aller plus loin, un outil générateur de plan d'action pour la biodiversité a été créé pour identifier les actions pertinentes pouvant être mises en œuvre sur chaque type d'actif du portefeuille.

Cet outil couvre les bâtiments en exploitation ainsi que ceux en construction ou en rénovation. Pour permettre le succès de la mise en œuvre de ces plans d'action, un guide détaillant chaque action a également été produit, à destination des équipes opérationnelles et des principales parties prenantes. Ces plans d'action biodiversité sont déployés sur les actifs de SOFIDYNAMIC pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

Les actions permettant de préserver la biodiversité sont également valorisées dans le cadre de la démarche ISR. Sofidy a intégré le déploiement des plans d'actions biodiversité dans ses mandats de Property Management afin d'accélérer la mise en œuvre des actions prévues.

Par ailleurs, une section dédiée à la biodiversité a été insérée dans l'éco-guide⁽¹⁾ distribué aux locataires avec des recommandations pour les actifs en exploitation (comment rendre le site accueillant pour la faune et la flore, limiter la pollution lumineuse...).

Travailler à l'amélioration du tri des déchets et aux économies d'eau

SOFIDYNAMIC incite les locataires de ses actifs à améliorer le tri des déchets et à limiter les consommations d'eau. A cet effet, un guide de bonnes pratiques environnementales leur est transmis, afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie, d'eau et d'améliorer le tri des déchets grâce à la mobilisation des occupants. En 2025, les locataires de l'ensemble des actifs en gestion ont été sensibilisés à la gestion de déchets et aux économies d'eau via l' "éco-guide locataire".

(1) Un guide de bonnes pratiques abordant divers sujets environnementaux tels que l'efficacité énergétique par exemple.

Liste des indicateurs environnementaux ISR du fonds (au 31/12/2025)⁽¹⁾


Pilier Environnement

2025

2024

N°	Indicateur	2025	2024
N°1	CONSUMMATIONS ÉNERGÉTIQUES RÉELLES OU EXTRAPOLÉES DU PATRIMOINE (KWHEF/M²)* Benchmark externe** (Index ESG Deepki) : 178 kWhEF/m² Objectif de l'indicateur : Le suivi des consommations contribue à l'objectif de réduire les consommations énergétiques des biens immobiliers.	181	164
	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.		
N°2	EMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES) (KGC0₂EQ/M²/AN)* Benchmark externe** (Index ESG Deepki) : 25,6 kgCO₂eq/m²/an Objectif de l'indicateur : Le suivi des émissions de GES contribue à l'objectif de réduire les émissions de GES des biens immobiliers.	41	16
	Méthode de calcul : Emissions de GES (scopes 1, 2 et 3) totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.		
N°3	PART DES ACTIFS AYANT UN PLAN D'ACTION DE RÉDUCTION DES CONSUMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ET ÉMISSIONS GES DÉFINI Benchmark interne : 100 % Objectif de l'indicateur : La définition des plans d'action de réduction des consommations énergétiques et émissions de GES permet d'identifier les actions qui contribueront à la performance énergétique et à la décarbonation de l'actif.	87 %	ND
	Méthode de calcul : Part des actifs ayant un plan d'action de réduction des consommations énergétiques et émissions GES défini, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.		
N°4	PART DES ACTIFS AYANT RÉALISÉ UN DIAGNOSTIC ÉCOLOGIQUE ET MIS EN ŒUVRE LA MAJORITÉ DES RECOMMANDATIONS OU AYANT UN PLAN D'ACTION EN COURS DE DÉPLOIEMENT Benchmark interne : 100 % Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine couvert par un diagnostic écologique et le déploiement d'un plan d'action associé contribue à l'objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment et mettant en place des dispositifs pertinents pour favoriser la biodiversité.	96 %	ND
	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et mis en œuvre la majorité des recommandations ou ayant un plan d'action en cours de déploiement, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.		

* La valeur calculée pour le benchmark externe est un calcul des valeurs individuelles par pays et par typologie dans l'Index ESG de Deepki (<https://index-esg.com/>) pondéré (en surface) par le poids de chaque actif dans le portefeuille du fonds. L'objectif est de constituer une valeur de benchmark représentative des typologies et des pays présents au sein du fonds. Benchmark interne calculé sur l'ensemble des actifs des fonds labellisés ISR de Sofidy.

** La valeur calculée pour le benchmark externe est un calcul des valeurs individuelles par pays et par typologie dans l'Index ESG de Deepki (<https://index-esg.com/>) pondéré (en surface) par le poids de chaque actif dans le portefeuille du fonds. L'objectif est de constituer une valeur de benchmark représentative des typologies et des pays présents au sein du fonds.

(1) En 2025, les indicateurs énergie et carbone ont été calculés avec une nouvelle méthodologie : les données manquantes sont maintenant calculées avec l'Index ESG de Deepki, et le calcul des émissions de GES est renforcé par la prise en compte des émissions provenant des fluides frigorigènes utilisés dans les bâtiments, ce qui explique l'augmentation des indicateurs carbone.

2.1.4 Proximité - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local

Au travers des activités d'investissement, et de la gestion des actifs immobiliers, SOFIDYNAMIC finance l'économie réelle.

Contribuer au dynamisme des centres urbains

En participant au développement de l'activité économique par l'investissement dans des bâtiments à usage tertiaire, SOFIDYNAMIC contribue substantivement au tissu économique local. Cet investissement finance l'économie réelle avec des commerces et des bureaux qui bénéficient aux populations riveraines et créent de l'emploi localement, via l'activité des locataires ou indirectement dans le cadre de travaux de rénovation.

Le tissu économique local dans lequel les actifs sont intégrés est analysé au cours de la phase d'investissement. La grille ESG intègre en effet des critères évaluant les services disponibles pour les utilisateurs, à la fois dans l'actif lui-même et dans un rayon de 500 mètres. En prenant en compte ces critères dans les décisions d'investissement, les services accessibles aux utilisateurs des bâtiments sont identifiés, ainsi que la façon dont ces actifs et leurs utilisateurs peuvent contribuer à l'activité qui les entoure.

SOFIDYNAMIC contribue plus largement à la « ville du quart d'heure ». Le principe d'une ville du quart d'heure est de proposer tous les services essentiels à 15 minutes à pied ou à vélo, promouvant les communautés locales et réduisant les émissions de carbone.

Œuvrer à la diversification des commerces de proximité pour des activités utiles au quotidien

Dans l'analyse ESG à l'investissement, SOFIDYNAMIC analyse également les activités des locataires ayant un impact positif pour les riverains et la société. SOFIDYNAMIC définit une activité particulièrement utile au quotidien comme assurant la distribution de biens et services essentiels aux citoyens et favorisant le dynamisme économique local (culture, éducation, alimentaire, santé, etc.). Cette analyse prend par ailleurs en considération l'intégration de l'actif dans un réseau de services aux personnes fragiles.

Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

SOFIDYNAMIC s'attache à privilégier les investissements accessibles à pied et à proximité des réseaux de transports en commun, pour s'assurer de l'ancrage territorial positif des actifs composant ses fonds.

De plus, SOFIDYNAMIC est très attentif à la proximité de ses actifs à des solutions de mobilité douce alternatives tels que les stations de vélos en libre-service, ou encore les bornes de recharge pour véhicules électriques. La présence de ce type d'équipement ainsi que la connectivité aux transports en commun sont systématiquement analysées à l'investissement. Sofidy s'attache ainsi à privilégier les investissements accessibles et à développer des solutions de mobilité douces en phase de gestion lorsque cela est pertinent.

L'incitation des locataires et utilisateurs des actifs à utiliser les transports en commun et les solutions de mobilité douce, rentrent également dans un travail global de réduction des émissions de gaz à effet de serre liés aux actifs de SOFIDYNAMIC.

Liste des indicateurs sociaux du fonds (au 31/12/2025)



20252024

N°5	PART DES ACTIFS SITUÉS À MOINS DE 500M D'UNE LIGNE DE TRANSPORT EN COMMUN	76 %	ND
	Benchmark interne : 97 %		
	Objectif de l'indicateur : Le suivi du pourcentage du patrimoine qui bénéficie d'au moins une option de ligne de transport à 500 m de l'actif contribue à l'objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et d'impact social et territorial positif.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'au moins une option de ligne de transport à moins de 500 m de l'actif, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.	
N°6	PART DES ACTIFS COMPORTANT PLUS DE 5 SERVICES SUR SITE OU À PROXIMITÉ	66 %	ND
	Benchmark interne : 83 %		
	Objectif de l'indicateur : Le suivi du pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de 5 offres de services différentes contribue à l'objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et d'impact social et territorial positif.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant de plus de 5 offres de services différentes, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Le score exprimé permet d'évaluer l'ensemble des services dont les usagers peuvent bénéficier à proximité de l'actif ou en son sein : Restauration / alimentation / espace de cuisine accessible, crèches, pharmacies, cabinets médicaux, équipements de santé, salles de sport, équipements sportifs, commerces de bouche, espaces culturels...	

2.1.5 Épargnants & Partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

SOFIDY, et spécifiquement SOFIDYNAMIC, attachent une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer leurs parties prenantes⁽¹⁾ dans le cadre de leur démarche ESG.

Engagement des associés

SOFIDY propose aux associés des fonds gérés d'opter pour la dématérialisation des convocations aux Assemblées Générales ainsi que de l'intégralité de documents périodiques et réglementaires. La dématérialisation contribue ainsi à réduire le nombre de documents imprimés et par conséquent l'impact carbone et environnemental de SOFIDYNAMIC.

SOFIDY s'engage à reverser 1,00 € pour tout associé ayant dématérialisé ces documents, à un organisme de protection de l'environnement. Dans ce cadre, SOFIDY a conclu depuis 2021 un partenariat avec EcoTree, SOFIDY achète chaque année des arbres, dans des forêts où la préservation et le développement de la biodiversité est une priorité. Sofidy a financé l'achat de plus de 2 800 arbres dans des forêts françaises : en Ardèche, dans la Meuse et dans la Nièvre. EcoTree intègre des forestiers et des écologues, permettant de gérer durablement ses forêts. Sofidy participe ainsi, grâce à l'engagement de ses associés, à capter du carbone et à promouvoir la biodiversité localement.

Engagement des locataires

SOFIDYNAMIC a un objectif concret de sensibilisation aux enjeux environnementaux auprès des locataires de ses actifs, par la transmission d'éco-guides et l'intégration d'annexes environnementales lors de la signature de nouveaux baux. L'éco-guide promeut les gestes éco-responsables au quotidien pour impliquer les locataires dans la démarche ESG et réduire par exemple les consommations et émissions liées aux activités de l'actif.

Par ailleurs, SOFIDYNAMIC intègre dans l'ensemble de ses nouveaux baux une clause incitant le locataire et le bailleur à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'immeuble loué. Ces dispositions prévoient un échange des données relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre de l'immeuble, et un engagement des locataires à introduire la prise en compte d'une dimension environnementale dans le choix des aménagements et équipements des locaux, ou à leur mode de gestion, afin d'opter pour les solutions les plus performantes.

Ainsi, 100 % des nouveaux actifs transmettent un éco-guide et une annexe environnementale aux baux aux locataires.

Par ailleurs, Sofidy applique la politique d'exclusion définie par le Groupe Tikehau Capital. Les locataires impliqués dans les activités listées ne peuvent être retenus.

<https://www.tikehaucapital.com/~media/Files/T/Tikehau-Capital-V2/documents/sustainability/esg-publication/tikehau-capital-exclusion-policy/tikehau-capital-exclusion-policy/tikehau-capital-exclusion-policy.pdf>

Pour plus de détails, la politique d'engagement des parties prenantes est disponible ici :

https://www.sofidy.com/app/uploads/2025/04/PEPP-SY-012025-FR-1-1961_Politique-engagement-partie-prenante.pdf

Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

Les distributeurs et partenaires commerciaux de SOFIDY sont également associés à la démarche ESG. SOFIDY a établi à ce titre une charte « Distributeur responsable » annexée aux principaux contrats de commercialisation et distribution afin d'exprimer les attentes de la société de gestion et de les inciter à une meilleure prise en compte des enjeux ESG.

58 % des distributeurs/partenaires commerciaux de SOFIDY ont signé la charte Distributeur Responsable⁽²⁾.

Engagement des prestataires

SOFIDY a également établi une charte « fournisseur responsable » annexée aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de maintenance...) avec l'objectif de sensibiliser ces fournisseurs aux enjeux ESG, d'exprimer les attentes de SOFIDY sur ces enjeux et d'inciter les fournisseurs à renforcer leurs politiques.

En plus de la charte fournisseur responsable, SOFIDYNAMIC impose, dans ses relations avec ses gestionnaires d'immeuble, la mise en place de la démarche ESG en renforçant ses mandats et contrats avec des clauses intégrant des critères ESG.

Au 31 décembre 2025, 100 % des actifs sont gérés par un gestionnaire d'immeuble ayant signé un mandat comportant des clauses ESG.

SOFIDY réalise également des Comités ESG avec les property managers. Cette initiative s'articule autour d'un échange annuel avec les property managers qui gèrent les actifs en portefeuille afin de partager les attentes de SOFIDY en matière d'ESG, de communiquer la performance ESG de chaque actif géré et d'identifier les actions à mettre en œuvre sur les actifs dans le cadre de l'approche « Best in Progress ».

Par ailleurs, SOFIDY a défini une politique de vote aux assemblées générales de copropriétés, de manière à promouvoir la démarche de progrès mise en place sur ses actifs. Ainsi, SOFIDY s'engage à répondre favorablement aux principales résolutions visant :

- Une amélioration de l'empreinte environnementale du bâtiment ;
- À renforcer le bien-être, la sécurité des locataires, les mobilités douces ;
- Ou encore à permettre un travail conjoint des locataires, du syndic et des propriétaires, dans un objectif de progrès sur les thématiques environnementales et sociétales de l'actif.

(1) Acteurs qui interagissent avec SOFIDY : collaborateurs, locataires, syndicats de copropriétés, fournisseurs ...

(2) Résultat au 31/12/2025



Liste des indicateurs de gouvernance du fonds (au 31/12/2025)



Pilier Gouvernance

2025

2024

N°	INDICATEUR	2025	2024
N°7	PART DES ACTIFS DONT PLUS DE 50 % DES LOCATAIRES ONT SIGNÉ DES ANNEXES ENVIRONNEMENTALES Benchmark interne : 18 % Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine où plus de 50 % des locataires ont signé des annexes environnementales contribue à l'objectif principal du fonds de contribuer à la prise de conscience des locataires pour les encourager à agir de manière durable. Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant plus de 50 % locataires ayant signé des annexes environnementales, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.	8 %	ND
N°8	PART DES MANDATS DE PROPERTY MANAGEMENT INCLUANT UNE CLAUSE ESG * Benchmark interne : 100 % Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine où le gestionnaire de l'actif a signé une clause ESG dans le mandat de property management contribue à l'objectif principal du fonds de contribuer à la prise de conscience des gestionnaires pour déployer des actions de la stratégie ESG de Sofidy. Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant soit un gestionnaire de l'actif externe ayant signé une clause ESG dans le mandat de property management ou un gestionnaire en interne ayant suivi des formations sur les sujets ESG, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.	100 %	ND
N°9	PART DES ACTIFS AYANT UN PLAN D'ACTION D'ADAPTATION AUX RISQUES CLIMATIQUES DÉFINI Benchmark interne : 0 % Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine ayant un plan d'action d'adaptation aux risques climatiques défini contribue à l'objectif principal du fonds d'améliorer la résilience des actifs du fonds aux risques physiques. Méthode de calcul : Part des actifs ayant défini un plan d'action aux risques climatiques défini, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.	0 %	ND

* Indicateur de superperformance du fonds.

2.1.6 Gouvernance - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

Une organisation dédiée à la démarche ESG de SOFIDY

Tous les niveaux hiérarchiques sont impliqués dans le déploiement de la politique ESG de SOFIDY : il s'agit d'une démarche transversale qui touche l'intégralité des activités.

SOFIDY a créé un comité ESG qui comprend notamment la Direction Générale, afin de définir et promouvoir la politique ESG dans le cadre de la société de gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que permettre à la société d'améliorer ses performances en la matière ;
- De définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la société ;
- De se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la société ;
- De s'assurer que les engagements ESG de la société sont respectés.

Le comité ESG de SOFIDY a créé des groupes de travail qui ont pour objectif de piloter, d'animer et d'intégrer la stratégie ESG au sein des différents services opérationnels de la société de gestion.

Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

Les collaborateurs de SOFIDY prennent en compte les critères ESG au quotidien dans leur métier : analyse à l'investissement, plans d'actions d'amélioration en gestion...

Pour assurer la montée en compétence de chacun sur ces thématiques, des formations régulières sont organisées. Il peut s'agir de formations généralistes sur le climat par exemple (100 % des collaborateurs sont formés à la Fresque du Climat), ou encore de formations métiers spécifiques sur des sujets opérationnels comme la réglementation durable ou le label ISR, ou encore l'impact de l'immobilier sur la biodiversité et les actions pour protéger celle-ci.



100% des collaborateurs formés aux causes et conséquences du changement climatique, ainsi qu'aux pistes d'actions à mettre en œuvre pour diminuer l'empreinte carbone de SOFIDY et dans sa vie personnelle

Par ailleurs, une partie de la rémunération variable des collaborateurs de la société de gestion est indexée sur des critères ESG depuis 2021. Cela permet d'assurer une performance opérationnelle sur ces sujets.

Intégration de la démarche ESG dans les processus d'investissement

100 % des nouveaux actifs de SOFIDYNAMIC font l'objet d'une analyse ESG détaillée en phase d'investissement. Celle-ci prend en compte des critères prioritaires définis par la société sur les thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance, et en particulier pour les actifs immobiliers :

- Le respect de la politique d'exclusion du Groupe ;
- Les critères définis dans le cadre de la politique ISR de la société de gestion, intégrant les risques de durabilité ;
- L'adéquation de l'actif avec les objectifs de durabilité définis pour chaque fonds dans le cadre de la démarche SFDR ;
- L'absence d'impact négatif sur les autres critères environnementaux définis par la réglementation SFDR (prise en compte des Principales Incidences Négatives). En particulier, les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage ou le transport de combustibles fossiles sont exclus des investissements, de même que les actifs ayant un DPE F ou G qui ne peuvent faire l'objet d'un plan d'action d'amélioration.

Cette analyse est réalisée en utilisant un outil d'analyse propriétaire, construit avec des cabinets de conseil spécialisés en immobilier durable.

Suivi de la performance ESG des actifs en gestion

SOFIDYNAMIC utilise un cadre de gestion pour évaluer et suivre la performance extra-financière de ses actifs. Celui-ci intègre les exigences de l'Article 8 au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité.

Cela signifie que SOFIDYNAMIC s'engage à suivre la performance ESG des actifs composant son portefeuille, à définir un objectif de durabilité⁽¹⁾, et à communiquer de manière annuelle sur les performances extra-financières. Pour réaliser ces reportings, un outil d'analyse ESG développé spécialement pour SOFIDY avec des cabinets de conseil spécialisés est utilisé.

Les équipes en charge de la gestion immobilière des actifs détenus par SOFIDYNAMIC travaillent au quotidien pour suivre ces critères sur les actifs, et mettre en œuvre des actions permettant de les faire progresser dans l'atteinte des objectifs de durabilité fixés.

(1) La définition d'un objectif de durabilité tel que défini par le règlement SFDR est consultable ici : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/fr/ALL/?uri=CELEX%3A32019R2088>

2.2 Méthode d'évaluation et de progrès ISR

La grille d'évaluation ESG a été développée par les équipes de SOFIDY, accompagnées d'un cabinet de conseil spécialisé en finance durable dans l'immobilier.

La grille d'évaluation est adaptée à chaque typologie d'actifs sous gestion composant les fonds de SOFIDY : Bureaux, Commerces de pied d'immeuble, Autres commerces / Logistique, Tourisme et Résidentiel. Elle est structurée autour des 3 piliers Environnement, Social et Gouvernance, déployés en 16 thématiques, avec un nombre variable de critères en fonction de la typologie et de la phase du cycle de vie.

La société de gestion a défini une pondération et échelle de notation pour chacun de ces critères. Chacun est évalué selon un ou plusieurs choix de réponse. Les échelles de notation et les options de réponses sont adaptées aux pays d'implantation de l'actif (notamment sur les consommations énergétiques et les émissions de GES) et aux différentes typologies présentes dans les fonds. Elles ont été déterminées selon :

- Les publications, études, référentiels, benchmarks sectoriels d'organismes reconnus dans le milieu tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable ou l'ADEME, pour calculer par exemple la performance énergétique des actifs ; ou à défaut, selon un benchmark interne de données.
- Le niveau de dépassement d'un objectif de performance par rapport à un seuil minimum requis par une obligation réglementaire.
- L'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG des fonds.
- Un retour d'expérience des équipes opérationnelles suite au premier cycle de labellisation. Le système de notation se décompose ainsi en pondérations successives et cumulées des piliers, des thématiques et de chaque critère.

A partir de ces critères, SOFIDY a défini la note seuil, soit la note à partir de laquelle un actif peut être considéré comme performant selon les présents critères, pour chaque typologie. Elle est déterminée en :

- Évaluant un actif type (classique), représentatif de l'univers investissable de SOFIDYNAMIC selon les informations disponibles (benchmark de l'OID, éléments réglementaires, etc.).
- S'appuyant sur un benchmark interne. En effet, pour certains critères, il n'existe pas de moyenne nationale pour la typologie d'actifs du patrimoine de SOFIDYNAMIC. C'est donc la note moyenne du patrimoine qui est utilisée.
- Évaluant les critères alignés à la stratégie des fonds et basés sur des domaines qui peuvent être maîtrisés par les fonds.

La note seuil est établie en pondérant la note seuil de chaque typologie par le pourcentage de détention de chaque fonds dans chaque typologie au 31 décembre 2024.

Pour SOFIDYNAMIC, la note seuil actuelle est de 75,83.

Les thématiques et les critères sociaux sont surpondérés conformément à la stratégie d'engagement sociale du fonds. Le poids relatif des piliers ESG dans la notation est le suivant :

Pilier	Bureaux	Pied d'immeuble	Autre commerce/ Logistique	Tourisme	Résidentiel
Environnement	45 %	30 %	50 %	40 %	35 %
Social	30 %	45 %	20 %	35 %	45 %
Gouvernance	25 %	25 %	30 %	25 %	20 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Avant tout nouvel investissement pour le fonds, une notation de l'actif est réalisée en complétant la grille ESG pour établir si l'actif atteint la note-seuil ISR de sa typologie.

Dans le cas où l'actif a une note en dessous de la note-seuil, l'équipe Investissement, en lien avec l'équipe Gestion, doit proposer un plan d'amélioration de la note ESG, pour atteindre la note-seuil ou pour progresser de 20 points minimum (sur un total de 100 points). Celui-ci doit être mis en œuvre dans un délai de trois ans et le budget associé à ce plan d'amélioration doit être intégré au Business Plan de l'actif.

Le pilotage de la mise en œuvre de ces plans d'actions est suivi lors de réunions spécifiques regroupant la gestion, l'équipe ESG et la direction générale. L'évolution des notes ESG de chaque actif en particulier est suivie, de manière à garantir un processus d'amélioration continue de la performance extra-financière des actifs et du fonds.

La méthodologie ISR de SOFIDYNAMIC utilisée pour procéder à l'évaluation des actifs immobiliers est détaillée dans le code de transparence du fonds, disponible sur le site internet. Cette méthodologie prend en compte les modifications apportées à la grille ESG en 2025 (<https://www.sofidy.com/app/uploads/2024/05/CDT-SY-042025-FR-4-1963.pdf>).

SOFIDYNAMIC travaille sur cette nouvelle méthodologie et les plans d'actions associés sur le cycle actuel de labellisation. En particulier, les trois axes prioritaires suivants sont suivis

- Poursuivre le déploiement de la stratégie biodiversité et la mise en œuvre des actions associées ;
- Travailler sur la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre associées ;
- Renforcer l'analyse des risques physiques sur le patrimoine et établir des plans d'action d'adaptation aux risques significatifs identifiés.

2.3 Cas d'étude – La performance extra-financière des actifs

Tous les actifs de SOFIDYNAMIC sont analysés afin de déterminer une note ESG pour chacun d'entre eux. Les notations des cinq actifs les plus performants (meilleurs scores ESG), des cinq actifs les plus importants en valeur et des cinq actifs les moins performants sont présentées ci-dessous :

LES 5 ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS (MEILLEURS SCORES ESG)

Actif	Note au 31/12/2025
CENTRE RIOM SUD - SOREF 3	73,61
CORMEILLES - LES BOIS ROCHEFORT - SOREF 3	62,18
CENTRE COMMERCIAL O' Parinor	59,02
SAINT THIBAUT DES VIGNES - RUE DES MARMOUSETS	58,53
LYON - GRANDE RUE DE LA GUILLOTIERE	58,05

LES 5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

Actif	Note au 31/12/2025
ZUTPHEN --POLLAAN 50	34,78
CENTRE COMMERCIAL O' Parinor	59,02
CENTRE - RIOM SUD	73,61
BESSONCOURT - LIEU-DIT CHAMELO	53,17
CORMEILLE - ZAC BOIS ROCHEFORT	62,18

LES 5 ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS (MOINS BONS SCORES ESG)

Actif	Note au 31/12/2025
BORDEAUX - RUE DE LA SEIGLIERE	8,80
BOE - RUE DES GARDES	13,80
FONTAINE - BD PAUL LANGEVIN	16,00
VAYRES - CAMPARIAN NORD	17,20
ZUTPHEN --POLLAAN 50	34,78

Les actions prévues pour l'ensemble du patrimoine de SOFIDYNAMIC sont présentées dans les pages 43 et 44 de ce document.

Exemple d'actifs performants dans le portefeuille : Centre Commercial O'Parinor (Aulnay-Sous-Bois)

Ce centre commercial acheté en 2024 présente la certification environnementale BREEAM In Use Very Good en présentant une note de performance de l'actif excellente de 74,5 % ainsi qu'une excellente note de Management Performance de 72,2 %. L'actif présente une très bonne performance énergétique avec un DPE A.

Rapport financier de l'exercice clos au 31/12/2025

3

3.1	État du patrimoine	52	3.5	Annexes	55
			3.5.1	Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation	55
3.2	Tableau de variation des capitaux propres	53	3.5.2	Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres	56
3.3	Engagements hors bilan	53	3.5.3	Informations relatives au compte de résultat	58
			3.5.4	Autres informations	58
3.4	Compte de résultat de l'exercice	54	3.6	Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2025	59
			3.6.1	Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs	59
			3.6.2	Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés	59
			3.6.3	Inventaire des placements immobiliers directs	60
			3.6.4	Inventaire des placements immobiliers indirects contrôlés	61
			3.6.5	Evénements post-clôture	61

1

Rapport financier de l'exercice clos au 31/12/2025

ÉTAT DU PATRIMOINE

2

3.1 État du patrimoine

3

4

5

6

7

En Euros	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2025 (12 mois)		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2024 (3 mois)	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	67 563 703	69 104 203	10 075 000	10 165 000
Immobilisations en cours	687 900	687 900	55 900	55 900
Immobilisations travaux en cours	71 559			
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Autres provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	34 106 300	41 428 628	14 473 800	18 969 881
Dépôts et cautionnements versés	2 480	2 480		
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	102 431 942	111 223 210	24 604 700	29 190 781
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	-	-	-	-
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	489 973	489 973	81 829	81 829
Autres créances	1 248 509	1 248 509	585 614	585 614
Provisions pour dépréciation des créances	-54 974	-54 974		
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	25 115 500	25 115 500	10 016 000	10 016 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	44 439 832	44 439 832	24 398 914	24 398 914
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	71 238 839	71 238 839	35 082 358	35 082 358
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges				
DETTES				
Dettes financières	-4 279 996	-4 279 996	-4 114 464	-4 114 464
Dettes d'exploitation	-6 371 693	-6 371 693	-1 303 901	-1 303 901
Dettes diverses				
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-10 651 689	-10 651 689	-5 418 365	-5 418 365
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	55 930	55 930		
Produits à recevoir				
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	-55 930	-55 930		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	162 963 162		54 268 692	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		171 754 431		58 854 774

3.2 Tableau de variation des capitaux propres

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2025
CAPITAL				
Capital souscrit	27 368 700		56 947 500	84 316 200
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'EMISSION				
Primes d'émission	27 055 962		55 482 118	82 538 080
PRIMES D'EMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION				
Prélèvement sur prime d'émission	-1 894 229		-10 270 959	-12 165 188
ECARTS D'EVALUATION				
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU			8 985 362	8 985 362
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice N-1	2 340 254	-2 340 254		
Acomptes sur distribution	-601 995	601 995	-4 638 558	-4 638 558
TOTAL GÉNÉRAL	54 268 692	-1 738 260	110 432 729	162 963 162

3.3 Engagements hors bilan

En Euros	31/12/2025 ⁽¹⁾	31/12/2024 ⁽¹⁾
Dettes garanties ⁽²⁾	3 663 628	3 934 005
Engagements reçus sur les placements immobiliers ⁽³⁾		
Engagements donnés sur les placements immobiliers ⁽⁴⁾	14 714 600	1 237 500
Engagements donnés sur les instruments financiers ⁽⁵⁾		

(1) Le détail des engagements hors bilan est donné en annexe.

(2) Capital restant dû des emprunts garantis par des sûretés réelles, emprunts des participations contrôlées inclus.

(3) Engagements de céder des biens immobiliers hors droits (promesses, offres fermes acceptées).

(4) Engagements d'achat de biens immobiliers droits inclus (promesses, offres fermes acceptées, VEFA).

(5) Montant total du notionnel des swaps de taux d'intérêt.

1

Rapport financier de l'exercice clos au 31/12/2025

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

2

3

3.4 Compte de résultat de l'exercice

En Euros	Exercice N clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice N-1 clos le 31/12/2024 (3 mois)
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	2 676 270	193 904
Charges facturées	150 954	
Produits des participations contrôlées	2 013 330	140 000
Produits annexes	118 030	61 700
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Reprises de provisions pour gros entretiens		
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières		173 683
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	4 958 584	569 287
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-150 955	
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	-38 639	
Travaux de gros entretiens		
Frais d'acquisitions		-145 558
Commission d'investissement		-28 125
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses	-54 974	
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	-147 203	-38 400
Autres charges immobilières	-38 070	
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	-429 842	-212 083
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	4 528 742	357 204
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprise de provisions pour risques et charges		
Reprise sur dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation		440 454
Autres produits	2	1
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	2	440 455
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscription		-440 454
Diverses charges d'exploitation	-895 325	-33 602
Rémunération de la société de gestion	-753 912	-91 750
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Dotation aux provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	-1 649 237	-565 806
RÉSULTAT D'EXPLOITATION HORS ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-1 649 235	-125 351
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	1 047 759	197 774
Reprises de dépréciations		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	1 047 759	197 774
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses		
Dépréciations		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		
RÉSULTAT FINANCIER	1 047 759	197 774
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
RÉSULTAT NET	3 927 267	429 627

3.5 Annexes

3.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Principes et méthodes comptables

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 en ce qui concerne les principes comptables applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

Impact de la suppression des comptes de transferts de charges

	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024
Poste : Commissions de souscriptions	0	440 454
● Commissions de souscription facturées	2 396 249	440 454
● Imputation sur la prime d'émission	(2 396 249)	
Poste : transfert de charges	0	(440 454)
Imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées		(440 454)

Méthodes de comptabilisation et d'évaluation

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques hors frais.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières ainsi que le coût de remplacement ou de renouvellement des éléments de l'actif lors des travaux immobilisés et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et les commissions de souscription (y compris la TVA non récupérable) de la Société de Gestion sont imputés sur la prime d'émission. Les honoraires de la Société de Gestion sur les cessions d'actifs sont enregistrés sur le compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions.

Une provision pour gros entretiens (PGE) est dotée chaque année sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immeubles détenus en direct à leur valeur actuelle, sur la base d'évaluations communiquées par un expert immobilier indépendant nommé par l'Assemblée Générale de la SCPI.

L'expert immobilier (la société Cushman & Wakefield Valuation France SA), nommé par l'Assemblée Générale du 19 décembre 2023, a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise, soit sous la forme d'une actualisation. Les méthodes utilisées selon la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la Société de Gestion pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et feront l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2025, onze actifs achetés en fin d'année n'ont pas fait l'objet d'une évaluation et est donc retenu à la valeur vénale d'expertise hors droits et hors frais (soit 19,4 % de la valeur du patrimoine).

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immobilisations financières non contrôlées à leur valeur actuelle, sur la base des dernières valeurs liquidatives connues.

3.5.2 Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres

Informations relatives aux actifs immobilisés

État de l'actif immobilisé

En Euros	31/12/2024	Entrées	Sorties	31/12/2025
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	10 075 000	57 488 703		67 563 703
Agencements (des terrains et constructions locatives)				
Immobilisations en cours	55 900	632 000		687 900
Immobilisations travaux en cours		71 559		71 559
Immobilisations financières				
Immobilisations financières contrôlées dont créances sur participations	14 473 800	19 632 500		34 106 300
Immobilisations financières non contrôlées				
Fonds de roulement		2 480		2 480
TOTAL	24 604 700	77 827 242		102 431 942

Immobilisations locatives

- Elles comprennent le coût des achats d'immeubles détenus directement par la société (67 536 703 €), les travaux encours sur les actifs (71 559 €) ainsi que les dépôts de garantie pour l'acquisition de futurs actifs (687 900€).

Immobilisations financières

Elles sont constituées du coût d'acquisition des immobilisations financières contrôlées pour 34 106 300 €.

Les titres de participations contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2025 :

En Euros (hors créances sur participations)	Au 31 décembre 2025					
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus ou moins values latentes	Résultat ⁽¹⁾	Capitaux propres ⁽¹⁾	Quote-part détenue
SCI RC AULNAY 1	4 201 422	8 301 771	4 100 349	-500 025	2 027 419	5 %
SCI RC AULNAY 2	2 398 704	3 492 640	1 093 936	664 970	3 394 725	5 %
SCI RC AULNAY 3	252 168	454 798	202 630	-10 266	158 453	5 %
SCI SOREF 3	7 621 506	8 968 812	1 347 306	-350 634	7 205 979	10 %
SOREF 4 ZOETERMEER	19 632 500	20 210 607	578 107	-200 251	19 020 461	17 %
TOTAL	34 106 300	41 428 628	7 322 328	-396 207	31 807 037	

(1) En quote-part Sofidynamic.

État des amortissements et provisions

Au 31 décembre 2025, les seuls amortissements, dotations ou reprises concernent les provisions pour créances douteuses pour 54 974 €.

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2024	Dotations	Reprises	Exercice N, clos le 31 décembre 2025
AMORTISSEMENTS IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Agencements				
Immobilisations financières				
CRÉANCES				
Créances douteuses		54 974		54 974
PROVISIONS				
Pour risques et charges				
Pour gros entretiens				
TOTAL	-	54 974	-	54 974

Variation de la provision pour gros entretiens

Au 31 décembre 2025, aucune dotation ou reprise sur provision pour gros entretien n'a été comptabilisée.

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

Locataires et comptes rattachés

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires s'élèvent à 434 999 € au 31 décembre 2025 et sont constituées par :

En Euros	2025
Locataires et comptes rattachés :	133 819
Créances douteuses (avant provisions) :	75 482
Provisions pour dépréciations de créances :	-54 974
Locataires charges à rembourser	280 673
TOTAL	434 999

La Société applique une méthodologie de provisionnement des créances douteuses consistant à constater une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) dès lors que le locataire est en procédure collective ou est redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir, et de 3 à 4 termes dans les cas de loyers échus ou mensuels. A ce titre une provision pour dépréciation de créances a été passée pour 54 974 € en 2025.

Autres créances

Au 31 décembre 2025, elles sont principalement composées de créances fiscales pour 1 235 906 € (principalement des crédits de TVA).

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2025 s'établit à 69 555 332 €, essentiellement placée en comptes rémunérés à hauteur de 43 718 712 € et pour 25 000 000 € en comptes à termes.

Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 6 371 693 € au 31 décembre 2025 et sont constituées par :

En Euros	2025
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion :753 912€) :	2 313 014
Associés souscriptions en cours :	1 285 394
Dettes fiscales et sociales :	551 007
Associés dividendes à payer :	1 655 437
Associés dividendes bloqués :	8 422
Créditeurs divers :	556 954
Dettes diverses provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) :	1 463
TOTAL	6 371 693

Dettes financières

Au 31 décembre 2025, votre SCPI présente les dettes financières suivantes :

En Euros	2025
Emprunts auprès des établissements de crédit :	3 663 628
Dettes financières (dépôts de garantie) :	616 369
TOTAL	4 279 996

Au 31 décembre 2025, la ventilation par maturité résiduelle du capital restant dû de la dette bancaire en direct (3 663 628 €) de la SCPI se décompose en :

En Euros	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	Échéance > 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXES*				
Emprunts "amortissable" :	280 910	1 237 420	2 145 298	3 663 628
TOTAL	280 910	1 237 420	2 145 298	3 663 628

Au 31 décembre 2025, la ventilation par maturité résiduelle du capital restant dû de la dette bancaire (22 001 420 €) de l'ensemble des participations financières contrôlées au prorata de détention de SOFIDYNAMIC se décompose en :

En Euros	Échéance > 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXES*		
Emprunts "in fine" :	22 001 240	22 001 240
TOTAL	22 001 240	22 001 240

Informations relatives aux capitaux propres

Prélèvements sur primes d'émission

En Euros	Mouvement durant l'exercice	Mouvements depuis l'origine
Solde de la prime d'émission en début de période	25 161 733	
Souscription	62 729 220	89 785 182
Écarts sur remboursements de parts	-80 043	-81 559
Écarts sur dépréciations d'actifs		
Frais d'achats	-7 593 417	-8 705 847
Commission de souscription	-2 597 499	-3 377 781
Prélèvement sur la prime d'émission pour maintenir le RAN par part	-7 247 102	-7 247 102,29
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN DE PÉRIODE	70 372 892	70 372 892

Résultat de l'exercice

En Euros	
Le résultat au 31 décembre 2025 ressort à :	3 927 267
La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-2 983 121
L'acompte versé en février 2026 s'élève à :	-1 655 437
LE SOLDE À AFFECTER AU REPORT À NOUVEAU S'ÉTABLIT DONC À :	-711 291

3.5.3 Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

Ils sont constitués principalement par les postes suivants :

En Euros	2025
Loyers :	2 676 270
Charges facturées :	150 954
Produits des participations contrôlées :	2 013 330
Produits annexes :	118 030
Reprises des dépréciations pour créances douteuses :	
Transferts de charges immobilières :	
TOTAL	4 958 584

- Le compte produits annexes est composé majoritairement d'une rétrocession d'une commission de financement perçue par Sofidy sur SOREF 4 Zoetermeer et rétrocédée à la SCPI.

Charges de l'activité immobilière

On distingue principalement les postes suivants :

En Euros	2025
Charges ayant leur contrepartie en produits :	150 955
dont taxes récupérables :	
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif :	38 639
Dotations pour dépréciations des créances douteuses :	54 974
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	147 203
« Autres charges immobilières » :	38 070
dont assurances :	
dont taxes non récupérables :	
TOTAL	429 842

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 2,01 €.

Charges d'exploitation

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % HT des produits locatifs HT/HC encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2025 à ce titre s'élève à 753 912 €.

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 895 325 € sont constituées des postes suivants :

En Euro	2025
Frais annuels d'expertise :	21 606
Honoraires du Commissaire aux Comptes :	41 250
Honoraires divers :	78 828
Honoraires du dépositaire :	20 000
Frais d'actes et de contentieux :	
TVA non récupérable :	61 548
CET :	4 484
Autres frais bancaires :	31 151
Impôts étrangers :	523 555
Honoraires conseils corporate :	2 990
Honoraires diag tech et géomètres :	1 707
Honoraires prestataires étrangers :	10 000
Annonces et insertions	6 559
Autres frais divers (frais postaux, réceptions,...) :	91 647
TOTAL	895 325

Résultat financier

Le résultat financier s'établit à 1 047 759 € et est constitué des intérêts produits par le placement de la trésorerie sur des comptes à termes et des comptes rémunérés.

3.5.4 Autres informations

Avals/cautions

Dans le cadre des baux signés avec les locataires, SOFIDYNAMIC est par ailleurs souvent bénéficiaire de cautions bancaires.

Engagements donnés et reçus sur les placements immobiliers

Au 31 décembre 2025, votre SCPI est engagée dans l'acquisition de quatre actifs français pour un montant frais inclus de près de 15M €.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2025, SOFIDY, Société de Gestion de SOFIDYNAMIC, a facturé à la SCPI conformément à ses statuts :

- 2,0 % HT du prix de souscription des parts, primes d'émission incluses. Cette commission est destinée à rémunérer la préparation des augmentations de capital et la recherche des capitaux soit 2 396 249 € HT

- 2,5 % HT de commission d'acquisition sur le prix d'acquisition net vendeur du bien immobilier acheté en direct ou via les parts de société que la SCPI contrôle. Cette commission d'acquisition s'élève à 1 819 718 € HT ;

- 12,0 % HT sur les revenus locatifs HT et les produits financiers nets au titre de la gestion et de l'administration de la SCPI, soit 753 912 € HT ;

Enfin, la SCPI SOFIDYNAMIC détient des participations dans des sociétés civiles immobilières gérées par SOFIDY à hauteur de :

- 5,0 % dans les SCI RC Aulnay 1, 2 et 3, aux côtés notamment d'IMMORENTE, d'EFIMMO 1 et de SOREF 2.
- 10,3 % dans la SCI SOREF 3 aux côtés notamment d'IMMORENTE et d'EFIMMO 1
- 17 % dans la SCI SOREF 4 Zoetermeer aux côtés notamment d'IMMORENTE, SOFIDY EUROPE INVEST et Meilleurlmmo.

3.6 Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2025

3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs

En Euros	Au 31 décembre 2025			Au 31 décembre 2024		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes
Bureaux	8 224 000	9 310 000	1 086 000			
Commerces	56 463 703	56 894 203	430 500	10 075 000	10 165 000	90 000
Activité	2 900 000	2 900 000				
Hôtels						
Habitations						
TOTAL	67 587 703	69 104 203	1 516 500	10 075 000	10 165 000	90 000

3.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

En Euros	Au 31 décembre 2025		
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes
SCI RC AULNAY 1 ⁽¹⁾	4 201 422	8 301 771	4 100 349
SCI RC AULNAY 2 ⁽¹⁾	2 398 704	3 492 640	1 093 936
SCI RC AULNAY 3 ⁽¹⁾	252 168	454 798	202 630
SCI SOREF 3 ⁽¹⁾	7 621 506	8 968 812	1 347 306
SOREF 4 ZOETERMEER	19 632 500	20 210 607	578 107
TOTAL	34 106 300	41 428 628	7 322 328

(1) Valorisation des titres des SCI détenues par SOFIDYNAMIC sur la base de la méthodologie de l'actif net réévalué (ANR).

Rapport financier de l'exercice clos au 31/12/2025

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

3.6.3 Inventaire des placements immobiliers directs

Ville	Adresse	Typologie	Surface (m²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)	Agencements et immos de remplacement (€)	Frais d'acquisition (€)	Prix de revient (€)
SAINT-CYR-L'ECOLE	4-10 rue Marceau - 10-12 rue Yves Farges	Commerces de centre-ville	267	24/07/2024	900 000		93 125	993 125
BESSONCOURT	Lieudit "Charmelot et Bequerot" - Territoire de Belfort	Moyennes surfaces de périphérie	3 542	23/07/2024	6 180 000		657 448	6 837 448
SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	3 Rue des Marmousets	Moyennes surfaces de périphérie	1 697	27/09/2024	1 870 000		188 175	2 058 175
LA TESTE-DE-BUCH	C.Cial Cap Océan - Lieudit les Prés Salés	Moyennes surfaces de périphérie	699	23/12/2024	1 125 000		157 525	1 282 525
ZUTPHEN	Pollaen 50	Moyennes surfaces de périphérie	37 605	10/04/2025	19 500 000		2 784 120	22 284 120
PARIS	5-7 Rue Emile Dubois	Bureaux	347	14/04/2025	1 100 000		188 583	1 288 583
VICHY	41 rue de Paris - 2 rue Dubessay	Commerces de centre-ville	1 301	24/06/2025	1 674 500		171 288	1 845 788
SAINT-JEAN-D'ILLAC	55 Allée Jean-Jacques Rousseau	Moyennes surfaces de périphérie	1 747	29/07/2025	3 400 000		451 100	3 851 100
AIX-EN-PROVENCE	55 rue Auguste Comte - 230 rue Pierre Duhem	Bureaux	2 125	15/09/2025	4 600 000		468 700	5 068 700
BOE	128 rue des Gardes	Moyennes surfaces de périphérie	394	09/10/2025	600 000		62 990	662 990
FONTAINE	13 boulevard Paul Langevin	Bureaux	1 000	06/11/2025	1 300 000		179 400	1 479 400
PANNINGEN	De Pit 2	Galerie et centres commerciaux	2 979	11/12/2025	5 380 000		779 648	6 159 648
RHOON	Strawinskiplein 1	Galerie et centres commerciaux	2 413	11/12/2025	5 980 000		866 574	6 846 574
RIS ORANGIS	Rue Albert Remy	Commerces de centre-ville	429	10/12/2025	863 587		128 588	992 175
RIS ORANGIS	Rue Albert Remy	Commerces de centre-ville	514	10/12/2025	1 142 553		120 013	1 262 566
RIS ORANGIS	Rue Albert Remy	Commerces de centre-ville	238	10/12/2025	602 364		63 309	665 673
RIS ORANGIS	20b rue Albert Remy	Commerces de centre-ville	2 202	10/12/2025	3 517 635		369 583	3 887 218
RIS ORANGIS	Rue Albert Remy	Commerces de centre-ville	1 064	10/12/2025	2 003 611		210 478	2 214 089
RIS ORANGIS	57 rue Albert Remy	Commerces de centre-ville	259	10/12/2025	630 113		66 176	696 289
VAYRES	Lieudut Camparian Nord	Activité	5000	24/12/2025	2 900 000		415 000	3 315 000
LYON	209 à 219 grande rue de la Guillotière / 305 rue Garibaldi	Commerces de centre-ville	501	23/12/2025	1 094 340		165 075	1 259 415
BORDEAUX	Rue de la Seiglière	Bureaux	507	30/12/2025	1 200 000	24 000	118 950	1 342 950
TOTAL GÉNÉRAL			66 829		67 563 703	24 000	8 705 847	76 293 550

3.6.4 Inventaire des placements immobiliers indirects contrôlés

Ville	Adresse	Typologie	Surface (m²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)	Prix de revient (€) ⁽¹⁾
RC1 (Détenue à 5 % par SOFIDYNAMIC)	Centre commercial O'Parinor, Aulnay-sous-Bois	GCC		27/02/2024	142 275 599	124 715 641
RC2 (Détenue à 5 % par SOFIDYNAMIC)	Centre commercial O'Parinor, Aulnay-sous-Bois	GCC		27/02/2024	56 082 661	59 139 252
RC3 (Détenue à 5 % par SOFIDYNAMIC)	Centre commercial O'Parinor, Aulnay-sous-Bois	GCC		27/02/2024	6 391 741	6 451 714
TOTAL RC1 RC2 RC3 O'PARINOR	CENTRE COMMERCIAL O'PARINOR, AULNAY-SOUS-BOIS		69 286		204 750 000	190 306 607
SOREF 3 Isle d'Abeau (Détenue à 10,32 % par SOFIDYNAMIC)	Isle d'Abeau Zone commerciale des Sayes	MSP	10 165	23/10/2024	18 125 000	19 710 659
SOREF 3 RIOM (Détenue à 10,32 % par SOFIDYNAMIC)	Centre commercial Riom Sud	GCC	34 090	06/11/2024	53 836 118	58 849 697
SOREF 3 CORMEILLES (Détenue à 10,32 % par SOFIDYNAMIC)	Cormeilles - ZAC Les bois Rochefort	MSP	21 378	10/12/2024	44 157 701	48 196 530
TOTAL SOREF 3	DIVERS		65 633		116 118 819	126 756 887
SOREF 4 Zoetermeer (Détenue à 17 % par SOFIDYNAMIC)	Promenade 12	Divers	59 492	17/06/2025	150 000 000	166 500 000
TOTAL INDIRECTS CONTRÔLÉS			194 411		470 868 819	483 563 494

Note : Prix d'achat, Prix de revient et surfaces à 100 %

Prix de revient incluant les frais d'acquisition et travaux d'agencement immobilisés. Le prix de revient correspond à l'actif brut immobilisé dans les comptes de la SCl.

3.6.5 Événements post-clôture

D'ici la fin du premier semestre 2026, il est prévu que la société Tikehau Investment Management (TIM), filiale à 100 % de Tikehau Capital, absorbe la société Sofidy, elle-même filiale à 100 % de Tikehau Capital. L'activité de société de gestion pour SCPI et les équipes associées seront donc reprises par TIM.

**Rapport du conseil
de surveillance
à l'Assemblée Générale**

4

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Conformément à la réglementation régissant les SCPI et aux dispositions statutaires de SOFIDYNAMIC, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mandat pour l'exercice clôturant au 31 décembre 2025.

Votre Conseil s'est réuni à trois reprises au cours de l'année 2025. Nous avons obtenu de nombreuses informations ou précisions sur l'activité de la SCPI. Nous avons pu examiner les comptes présentés par la Société de Gestion et approuvés par le Commissaire aux Comptes.

Tout au long de l'année, SOFIDY nous a communiqué les éléments comptables et de gestion nécessaires à l'appréciation de la situation d'ensemble. La Société de Gestion a répondu avec précision aux questions posées à propos du développement du patrimoine de la SCPI, de sa gestion et, plus généralement, de la sécurisation de l'épargne des associés. Les informations qui vous sont transmises dans le rapport annuel de la Société de Gestion sont conformes aux éléments qui nous ont été présentés, ainsi qu'à ceux dont nous avons plus précisément demandé communication.

Votre Conseil a, par ailleurs, été informé des conventions réglementées visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, présentées dans le rapport du Commissaire aux Comptes et qui font l'objet d'une résolution visant à les approuver.

CAPITAL SOCIAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI SOFIDYNAMIC a collecté 174,0 M€ depuis son lancement et 119,6 M€ sur cet exercice. Au 31 décembre 2025, la capitalisation de SOFIDYNAMIC s'élève à 177,1 millions d'euros, et la SCPI compte 6 508 associés.

INVESTISSEMENTS

La conduite de la politique d'acquisition sélective et diversifiée au sein de villes périphériques de métropoles dynamiques, aura permis de réaliser depuis son lancement un programme d'acquisition de 126 M€ frais inclus, dont 92 M€ en 2025 malgré un contexte délicat sur le marché de l'investissement. Ce programme a visé des actifs immobiliers de qualité bénéficiant de fondamentaux solides.

La Société de Gestion a principalement investi en 2025 dans des villes de périphéries françaises et néerlandaises dynamiques avec des locataires solides engagés dans des baux bénéficiant de périodes principalement fermes.

Les acquisitions ont porté sur huit actifs dont notamment deux centres commerciaux et deux retail parks, offrant à votre SCPI, une diversification géographique et une mutualisation du risque solide.

GESTION LOCATIVE

Les bonnes performances opérationnelles de votre SCPI s'affichent au travers du taux d'occupation financier moyen, qui s'établit à 97,48 % en 2025.

RÉSULTATS

Le résultat courant par part ayant jouissance sur l'exercice s'établit à 20,31 €. Ce bon résultat, a été rendu possible grâce à de nombreuses acquisitions en 2025 à fort rendement.

Au 31 décembre 2025, les travaux d'expertise menés sur votre SCPI font ressortir une hausse de la valeur du patrimoine de 6,4 % au 31 décembre 2025. Cette hausse traduit la qualité des investissements réalisés par la société de gestion.

PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS

Le Conseil de Surveillance n'a pas d'observation à faire sur l'ensemble des résolutions proposées par la Société de Gestion aux associés. Elle donne donc un avis favorable sur l'ensemble desdites résolutions qui vous sont proposées en AGO comme en AGE et vous invite à les voter.

FUSION DE SOFIDY DANS TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT

Dans un contexte de reprise attendue du marché immobilier, le groupe Tikehau Capital a souhaité créer une plateforme immobilière unifiée regroupant l'ensemble de ses expertises immobilières, dont celle de Sofidy. La création de cette plateforme constituée au sein de Tikehau Investment Management a entraîné la fusion de Sofidy dans Tikehau Investment Management et de ce fait le changement de Société de Gestion de votre SCPI au profit de Tikehau Investment Management. Le Conseil de Surveillance de votre SCPI a été informé de ce projet et s'est assuré de la pérennité de la stratégie et des équipes de gestion. Ce changement de Société de Gestion a été soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 avril 2026.

PERSPECTIVES

La Société de Gestion compte poursuivre le développement de SOFIDYNAMIC basé sur une politique d'investissement sélective, diversifiée (bureaux, murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier géré...) et orientée principalement vers les villes dynamiques du territoire et les périphéries de grandes métropoles. SOFIDYNAMIC pourra également recourir à l'emprunt de manière raisonnable.

EN CONCLUSION

Je remercie tous les Membres du Conseil de Surveillance pour leur travail et leur implication dans le Conseil. Je remercie, au nom de tout le Conseil et de tous les associés, la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui nous ont fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mandat.

Le Conseil de Surveillance renouvelle à SOFIDY sa confiance dans la politique de gestion, de performance et de valorisation pour chaque part détenue par les associés.

Philip LOEB

Président du Conseil de Surveillance

Rapport général du commissaire aux comptes

5

5.1 Rapport général du commissaire
aux comptes

66

5.2 Rapport spécial du commissaire
aux comptes sur
les conventions réglementées

68

5.1 Rapport général du commissaire aux comptes

À l'assemblée générale de SOFIDYNAMIC,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SOFIDYNAMIC relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changement de méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences liées au changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « 3.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 31 mars 2026

Le Commissaire aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

À l'assemblée générale de SOFIDYNAMIC,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par votre assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. [Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion SOFIDY

Conformément à l'article 14 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de gestion représentant 12 % hors taxes :
 - des produits locatifs hors taxes encaissés par la Société et par les sociétés que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi (à hauteur de la quote-part de détention de la Société) ;
 - des produits financiers encaissés par la Société et par les sociétés que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi (à hauteur de la quote-part de détention de la Société), les produits versés par les sociétés contrôlées à la Société étant exclus de la base de calcul.

Étant précisé que les produits des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission de gestion à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission de gestion de la Société.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, cette commission s'élève à 753 912,03 € hors taxes.

- Une commission de souscription destinée à rémunérer la préparation des augmentations de capital et la recherche des capitaux de 2 % hors taxes du montant souscrit est versée à la Société de Gestion.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, cette commission s'élève à 2 396 249,10 € hors taxes.

- Une commission d'acquisition d'actifs immobiliers d'un montant de 2,50% HT du prix d'acquisition net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette de la commission d'acquisition d'actifs immobiliers correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, cette commission s'élève à 1 819 717,60 € hors taxes.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion SOFIDY

- Une commission au titre de la cession des parts sociales :
 - Si la cession intervient par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L. 214-93 du Comofi, la Société de Gestion percevra 5% (cinq pour cent) hors taxes de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, somme à la charge de l'acquéreur, en sus de tous droits d'enregistrement.
 - Si la cession n'intervient pas dans le cadre de l'article L. 214-93 du Comofi, pour toute cession de parts et mutations à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...) la Société de Gestion percevra des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 (cent) euros HT par cessionnaire, donataire ou ayant droit, quel que soit le nombre de parts cédées.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.

- Une commission d'arbitrage de 2,5% hors taxes :
 - en cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la Société ou par les sociétés que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi (à hauteur de la quote-part de détention de la Société) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la Société au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi ;

- En cas de vente de parts de société que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi : de la valeur des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix de vente des parts cédées (à hauteur de la quote-part de détention de la Société) ;
- En cas de vente de parts de société non contrôlée au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi : des prix de vente des parts de la société non contrôlée.

Étant précisé que les cessions d'actifs immobiliers par des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une

commission sur arbitrages à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission sur arbitrage de la Société.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.

- Une commission au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 1,5% hors taxes du montant desdits travaux pour tout programme de travaux d'un montant supérieur à cent mille euros (100 000 €) hors taxes.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 31 mars 2026

Le Commissaire aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

6

6.1 De la compétence de
l'Assemblée Générale Ordinaire

72

6.2 De la compétence de
l'Assemblée Générale Extraordinaire 73

6.1 De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, Approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la société de gestion de sa gestion et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

Conformément aux dispositions prévues dans les statuts, elle prend préalablement acte du prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, du montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2024, soit un prélèvement sur la prime d'émission de 6 068 749,43 € transféré au report à nouveau.

Elle décide d'affecter le résultat comptable net de l'exercice clos le 31 décembre 2025 d'un montant de 3 927 266,87 € de la manière suivante :

Résultat net comptable de l'exercice	3 927 266,87
Report à nouveau des exercices antérieurs	2 916 612,36
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	6 068 749,43
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	12 912 628,66

Soit un bénéfice distribuable s'élevant à 12 912 628,66 € à affecter à la distribution de dividendes ordinaires pour 4 638 558,36 € et le solde au report-à-nouveau, portant ce dernier à 8 274 070,30 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire pour une part ayant douze mois de jouissance est fixé à 24,42 € au titre de l'exercice 2025.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Conformément aux dispositions prévues dans les statuts, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission d'un montant de 14,72 € par part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2026, et ce afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2025.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport des Commissaires aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des dividendes prélevés sur la réserve des « plus

ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du solde des plus-values nettes réalisées à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, lors de chaque arrêté trimestriel, à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte « Prime d'émission » d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, à distribuer aux associés et usufruitiers des sommes prélevées sur le compte « Prime d'émission », dans la limite du montant constaté à la fin du trimestre civil précédent du solde des provisions aux dépréciations sur titres de participation augmenté du montant des mises au rebus d'éléments d'actifs ayant été imputées sur le compte de plus ou moins de valeur de cession à la suite de travaux de remplacement.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 400 000 000 € le montant maximal cumulé des emprunts, des dettes financières, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI, en application de l'article 17 des statuts. Étant précisé que toute nouvelle opération de financement ou de refinancement ne pourra être contractée que si, au moment de sa mise en place, le montant total des emprunts, dettes financières, acquisitions payables à terme, ou découverts bancaires de la SCPI reste inférieur à 50 % de la valeur des actifs immobiliers et financiers de la SCPI (sur la base des dernières valeurs d'expertises ou valeurs liquidatives connues à cette date ou à défaut des prix d'acquisitions hors droits et hors frais pour les dernières acquisitions). Ces montants maximum tiennent compte de l'endettement des sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 12 500 € pour l'année 2026, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

6.2 De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance décide de :

- modifier le nombre minimal de membres de Conseil de Surveillance requis par les statuts de la Société, aux fins de se conformer aux dispositions de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif ;
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article dix-sept – Conseil de Surveillance	Article dix-sept – Conseil de Surveillance
17.1 Nomination	17.1 Nomination
Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. Ce Conseil est composé de sept Associés au moins et de dix Associés au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale Ordinaire.	Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. Ce Conseil est composé de trois Associés au moins et de dix Associés au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale Ordinaire.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance décide de :

- préciser dans les statuts les modalités de retrait applicables aux retraits de fractions de parts sociales ;
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
7.3 - Retrait compensé des Associés	7.3 - Retrait compensé des Associés
b. Modalités de retrait compensé	b. Modalités de retrait compensé
En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 10, tout associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la Société de Gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des retraits et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.	En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 10, tout associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la Société de Gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des retraits et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.
Les parts remboursées sont annulées.	Sans préjudice des stipulations de l'article 6.4, les retraits partiels, y compris ceux portant sur des fractions de parts, ne sont recevables que si, après exécution, l'associé conserve au moins une (1) part sociale entière. Les fractions de parts ne peuvent constituer à elles seules la totalité de la détention résiduelle d'un associé. Toute demande de retrait ayant pour effet de ramener la détention de l'associé à un solde strictement inférieur à une (1) part sociale entière est irrecevable et sera, à la discrétion de la Société de Gestion, soit refusée, soit ajustée au montant maximal compatible avec le maintien d'un solde d'au moins une (1) part sociale entière.
Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.	Les parts remboursées sont annulées.
Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.	Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.
[...] »	Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.
	[...] »

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des motifs de la Société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de réduire le montant de la commission de retrait supportée par les associés en cas de retrait de parts sociales détenues depuis moins de huit (8) ans, et de modifier la rédaction des statuts de la Société de la manière suivante :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 15 - Commission de retrait supporté par l'associé au profit de la Société	Article 15 - Commission de retrait supporté par l'associé au profit de la Société
Dans les conditions prévues dans la note d'information, la Société prélèvera une commission de 5 % HT (soit 6 % TTC) du montant remboursé en cas de retrait de parts détenues depuis moins de huit (8) ans. Cette commission sera prélevée directement par la Société sur le prix de retrait versé à l'associé retraitant.	Dans les conditions prévues dans la note d'information, la Société prélèvera une commission de 4,17 % HT (soit 5% TTC) du montant remboursé en cas de retrait de parts détenues depuis moins de huit (8) ans. Cette commission sera prélevée directement par la Société sur le prix de retrait versé à l'associé retraitant.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des motifs de la Société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de corriger l'erreur matérielle ayant été relevée dans les statuts de la Société de la manière suivante :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 6 - Capital social	Article 6 - Capital social
6.1 - Capital social initial	6.1 - Capital social initial
Lors de la constitution de la Société, les Associés fondateurs ont fait apport en numéraire de la somme de sept cent soixante mille cinquante euros (760 050 €) correspondant à cinq mille soixante-sept parts (5 067) parts sociales de cent cinquante euros (150 €) chacune, correspondant au montant du capital social initial.	Lors de la constitution de la Société, les Associés fondateurs ont fait apport en numéraire de la somme de sept cent soixante mille cinquante euros (760 050 €) correspondant à cinq mille soixante-sept (5 067) parts sociales de cent cinquante euros (150 €) chacune, correspondant au montant du capital social initial.
Les parts souscrites ont également fait l'objet du versement d'une prime d'émission de cent cinquante euros (144 €) par part, entièrement libérée, correspondant à une somme globale de 729 648 € apportée par les associés en plus du capital social (prix d'émission 294 € = 150 € + 144 €).	Les parts souscrites ont également fait l'objet du versement d'une prime d'émission de cent quarante-quatre euros (144 €) par part, entièrement libérée, correspondant à une somme globale de 729 648 € apportée par les associés en plus du capital social (prix d'émission 294 € = 150 € + 144 €).

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

Rapport Périodique SFDR

7

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : *SOFIDYNAMIC (Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable de droit français)*

Identifiant d'entité juridique : SCPI00004989

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

☐ Oui

☒ Non

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____ %

☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☒ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 25 % d'investissements durables.

☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☒ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ ayant un objectif social

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : ____ %

☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**.

Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

En vertu du règlement SFDR, les fonds Article 8 promeuvent une ou plusieurs caractéristique(s) environnementale(s) et/ou sociale(s). Les fonds Article 8 doivent être transparents quant à la manière dont les caractéristiques choisies sont bien respectées dans le processus d'investissement.

Le fonds SOFIDYNAMIC géré par SOFIDY promeut les trois caractéristiques environnementales suivantes :

- Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (GES) associées, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique et carbone des actifs détenus par le fonds ;
- Les énergies renouvelables, par l'achat l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- La préservation de la biodiversité, par la réalisation d'un diagnostic écologique pour les actifs immobiliers détenus par le fonds, ainsi que la mise en place des actions préconisées.

Le fonds SOFIDYNAMIC dispose du label ISR Immobilier.

La stratégie ISR de la SCPI vise plus particulièrement à répondre aux critères ESG suivants :

- Environnement (atténuer le changement climatique, réduire l'impact sur la biodiversité et les écosystèmes) ;
- Social (assurer aux locataires l'accès aux mobilités durables, garantir aux locataires l'accès à des services diversifiés) ;
- Gouvernance (intégrer les parties prenantes dans la démarche ESG, améliorer la résilience des bâtiments face au changement climatique) ;

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier de l'atteinte des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds SOFIDYNAMIC met en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier l'atteinte de chacune d'elles.

Afin de mesurer l'atteinte des trois caractéristiques environnementales qu'a choisi le fonds SOFIDYNAMIC, six indicateurs de suivi sont mis en place :

- Intensité énergétique en kWhEF/m², sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Intensité carbone en KgCO₂eq/m² ;
- Part des actifs travaillant sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030 ;
- Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable ;
- Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement ;
- Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite au diagnostic écologique.

En plus des indicateurs susmentionnés, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés ci-dessous :

- Part des actifs ayant un plan d'action de réduction des consommations énergétiques et émissions GES défini ;
- Part des actifs situés à moins de 500 m d'une ligne de transports en commun ;
- Part des actifs comportant plus de cinq services sur site ou à proximité ;
- Part des actifs dont plus de 50 % des locataires ont signé des annexes environnementales ;
- Part des mandats de Property Management incluant une clause ESG ;
- Part des actifs ayant un plan d'action d'adaptation aux risques climatiques défini.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité au cours de l'année et par rapport aux périodes précédentes ?

Sur l'exercice écoulé, la performance des indicateurs de durabilité a été la suivante :

Indicateurs	Année 2025	Année 2024	Variation (2024-2025)	Source & méthodologie
Intensité énergétique sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ⁽¹⁾ Unité : kWh _{eff} /m ²	181	164	10 %	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire Source de données : 0 % de données réelles et 100 % de données estimées Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Intensité carbone, sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ⁽¹⁾ Unité : kgCO ₂ eq/m ²	41	16	156 %	Méthode de calcul : Emissions de GES (scopes 1, 2 et 3) totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire, divisées par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire Source de données : 0 % de données réelles et 100 % de données estimées Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs travaillant sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030	83 %	ND	NA	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques en lien avec le Décret Tertiaire, ou alignés sur une trajectoire de décarbonation reconnue, ou ayant un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030 sur le total des actifs immobiliers du fonds Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable	0 %	ND	NA	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable qui couvre les parties communes de l'actif, sur le total des actifs immobiliers du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part du patrimoine ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement	96 %	ND	NA	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds Source de données : 100 % de données réelles. Calculée sur 95 % des actifs en valeur
Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite au diagnostic écologique	75 %	NA	NA	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place la majorité des actions, sur le total des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 95 % des actifs en valeur
Part des actifs ayant un plan d'action de réduction des consommations énergétiques et émissions GES défini	87 %	ND	NA	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant un plan d'action de réduction des consommations divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds. Source de données : Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 95 % des actifs en valeur
Part des actifs situés à moins de 500m d'une ligne de transports en commun	76 %	ND	NA	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) situés à moins de 500m d'une ligne de transports en commun, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fond. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 95 % des actifs en valeur
Part des actifs comportant plus de cinq services sur site ou à proximité	66 %	ND	NA	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) comportant plus de cinq services sur site ou à proximité, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 95 % des actifs en valeur
Part des actifs dont plus de 50 % des locataires ont signé des annexes environnementales	8 %	ND	NA	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) dont plus de 50 % des locataires ont signé des annexes environnementales, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 95 % des actifs en valeur
Part des mandats de Property Management incluant une clause ESG	100 %	ND	NA	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant soit un gestionnaire de l'actif externe ayant signé une clause ESG dans le mandat de property management ou un gestionnaire en interne ayant suivi des formations sur les sujets ESG, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 95 % des actifs en valeur
Part des actifs ayant un plan d'action d'adaptation aux risques climatiques défini	100 %	100 %	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) couvert par une étude de résilience par Bat-ADAPT/R4RE ou équivalent, sur le total des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur
Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires	100 %	100 %	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet de l'envoi d'un éco-guide à au moins un locataire, sur le total des actifs immobiliers du fonds Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

(1) En 2025, les indicateurs énergie et carbone ont été calculés avec une nouvelle méthodologie : les données manquantes sont maintenant calculées avec l'Index ESG de Deepki, et le calcul des émissions de GES est renforcé par la prise en compte des émissions provenant des fluides frigorigènes utilisés dans les bâtiments, ce qui explique l'augmentation des indicateurs carbone

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

Le fonds SOFIDYNAMIC s'est fixé un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille. Cet objectif d'investissement durable s'applique à tous les actifs de plus de 1 000 m², à savoir un minimum de 25 % (en valeur) du portefeuille du fonds. Les actifs inclus dans cette part d'investissement durable doivent avoir atteint au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

Energies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire.

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, ou avoir un plan d'action en cours de déploiement.

ET

Réduction des consommations énergétiques et décarbonation

- Travailler sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030 :
 - Atteindre les objectifs DEET⁽¹⁾ tels que définis par la réglementation française ou ;
 - Être aligné sur une trajectoire de décarbonation reconnue (type CRREM⁽²⁾) ou ;
 - Avoir un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030.

Sur l'exercice 2025, l'atteinte des objectifs de durabilité poursuivis par le fonds est présentée ci-dessus. La part des actifs ayant atteint l'objectif d'investissement durable prend en compte les indicateurs associés mentionnés dans le tableau précédent.

Objectifs	2025	Objectif	Source & méthodologie
Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable	44 %	25 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit ci-dessus, et qui respecte les principes DNSH, sur le total des actifs du fonds.

Les investissements réalisés sur les centres commerciaux notamment O'Parinor, Riom et Corneilles ont permis d'atteindre ces objectifs

Le fonds a prévu des actions d'améliorations pour ces indicateurs, plus d'informations sur ces actions se trouvent sur les pages 43 à 49.

(1) Dispositif Éco Énergie Tertiaire
(2) Carbon Risk Real Estate Monitor

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

SOFIDYNAMIC met en place une démarche permettant de vérifier l'absence de préjudices causés par ses investissements durables. L'absence de préjudices doit concerner l'ensemble des objectifs environnementaux et sociaux cités dans la définition (17) de l'article 2 du Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement SFDR ».

Dans le processus d'investissement du fonds SOFIDYNAMIC, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- L'efficacité énergétique et carbone des actifs, via leur consommation énergétique, évaluée a minima sur les parties communes, et les émissions de GES associées ;
- Les énergies renouvelables, via l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- Un état des lieux de la biodiversité sur le site, via la réalisation d'un diagnostic écologique, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site.

Si la performance de l'actif par rapport aux objectifs ESG du fonds n'est pas satisfaisante, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative.

Une fois les actifs inclus dans le fonds SOFIDYNAMIC, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important par rapport à la stratégie du fonds, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

Une grille de reporting est mise en place au niveau des équipes internes du fonds, celle-ci vise à évaluer le respect des caractéristiques environnementales et sociales de l'actif, mais également à effectuer un suivi sur le respect des principales incidences négatives.

Sur l'exercice 2025, 100 % des actifs ont fait l'objet de l'analyse en phase d'acquisition et en phase d'exploitation.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

L'analyse des principales incidences négatives est effectuée grâce à un reporting dédié, réalisé à l'échelle de chaque actif immobilier détenu par le fonds. Entre autres, la collecte de données porte sur la destination de l'actif, sa performance énergétique intrinsèque, ses consommations énergétiques réelles sur l'exercice précédent, et ses émissions de gaz à effet de serre associées. Cette collecte est réalisée en partenariat avec les équipes de gestion.

Ces données sont ensuite consolidées dans un outil de reporting qui permet de synthétiser les indicateurs à l'échelle du fonds immobilier. Les résultats de cette analyse sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Incidence négative sur la durabilité	Unité	2025	2024	Source & Méthodologie
Energies fossiles	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	0 %	0 %
				Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs immobiliers (en valeur) du fonds. Source de données : 100 % données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Efficacité énergétique⁽¹⁾	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	60 %	33 %
				Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT 2012-2020, (en valeur) sur la totalité des actifs (en valeur). Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Emissions de gaz à effet de serre⁽¹⁾	18. Emissions de GES	Emissions de GES en valeur absolue (kgCO ₂ eq), Scopes 1, 2 et 3	Scope 1 : 1 814 351 Scope 2 : 140 075 Scope 3 : 7 288 060 Total : 9 242 486	Scope 1 : 964 047 Scope 2 : 513 575 Scope 3 : 56 0331 Total : 2 037 953
				Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en valeur absolue par scope. Source de données : 0 % de données réelles 100 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Consommation d'énergie⁽¹⁾	19. Intensité énergétique	kWhEF/m ²	167	163
				Méthode de calcul : Intensité énergétique de chaque actif dans le portefeuille, pondérée par la valeur de chaque actif. Source de données : 0 % de données réelles 100 % données estimées Calculée sur 100 % des actifs.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

(1) Les données de l'année 2024 serviront de base pour mesurer l'évolution et la variation de la performance des indicateurs de durabilité.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers acquis par SOFIDYDYNAMIC, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire n'entre pas dans le champs de l'application des exclusions sectorielles mentionnées dans la question « Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par ce produit financier » de l'annexe précontractuelle du fonds, afin de garantir que les investissements durables sont alignés avec des principes de bonne gouvernance.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative à des objectifs environnementaux ou sociaux.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

L'analyse des principales incidences négatives réalisée dans le cadre d'un investissement durable est élargie à l'ensemble du fonds. Cette analyse est réalisée dès la phase d'investissement. Un actif doit respecter les objectifs d'investissement durable du fonds, les critères d'exclusion et les principales incidences négatives pour pouvoir être acquis par un fonds. L'équipe d'investissement utilise une grille ESG qui intègre des critères sur les objectifs d'investissement durable du fonds, la politique d'exclusion et les principales incidences négatives.

L'approche de Sofidy en matière d'atténuation des PAI est présentée ci-dessous :

Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par l'application de la politique d'Exclusion de Tikehau Capital, selon laquelle les activités immobilières n'investissent pas dans les activités de stockage, de transport ou de manufacture d'énergie fossiles.

Exposition aux actifs non efficaces énergétiquement, Emission GES scope 1, 2, 3 & Intensité énergétique

Ces PAI sont atténués en phases d'investissement et de gestion par la définition d'un plan d'action d'amélioration de la performance énergétique et carbone pour les DPE F ou G.

Un « plan d'action » se définit à la fois par des actions de la part du propriétaire, lorsqu'elles sont pertinentes (plan de travaux notamment), mais aussi de la part du locataire. C'est pourquoi il est nécessaire de travailler à une bonne gouvernance auprès des parties prenantes. Par exemple, un éco-guide et une annexe environnementale sont systématiquement transmis au locataire, au moment de la signature d'un nouveau bail ou du renouvellement d'un bail.

La méthodologie d'identification des principales incidences négatives, ainsi que les résultats de leur hiérarchisation sont présentées dans le tableau ci-dessus.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

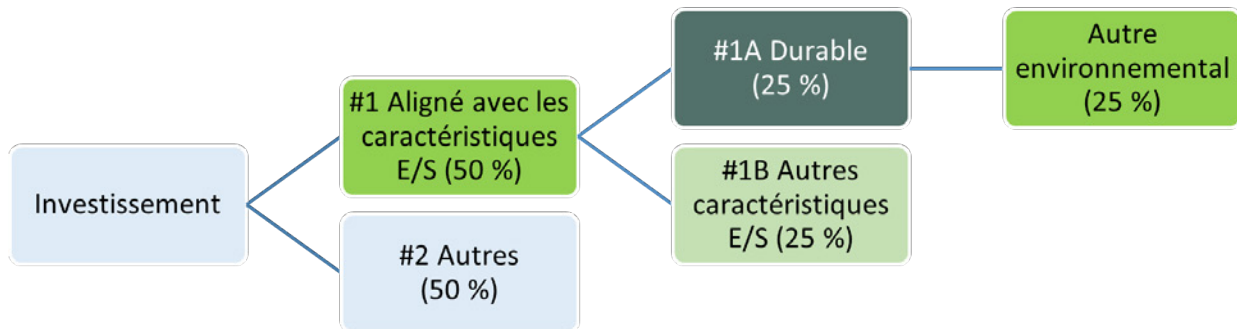
La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs (valeur HD / patrimoine)	Pays
Zoetermeer	Commerces	23 %	Pays-Bas
Zutphen	Commerces	15 %	Pays-Bas
Ris-Orangis - PTF	Commerces	7 %	France
Rhoon	Commerces	5 %	Pays-Bas
Panningen	Commerces	4 %	Pays-Bas



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



La SCPI SOFIDYNAMIC s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 50 % des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 50 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
 - 25 % des actifs sont en catégorie « 1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
 - 25 % des actifs sont en catégorie « 1A Durable ». Parmi eux :
 - 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie de l'UE ;
 - 25 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
 - 0 % ont un objectif social.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2025 ont été dans les secteurs suivants :

- 87 % dans le secteur du commerce
- 10 % dans le secteur des bureaux
- 4 % dans le secteur de l'activité



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non concerné, le Fonds promeut des caractéristiques E / S mais ne fera pas d'investissement durable.

La SCPI SOFIDYNAMIC n'a pas d'objectif minimal d'investissement de son chiffre d'affaires dans des activités alignées avec la Taxinomie de l'UE

1

2

3

4

5

6

7

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin 2035. En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

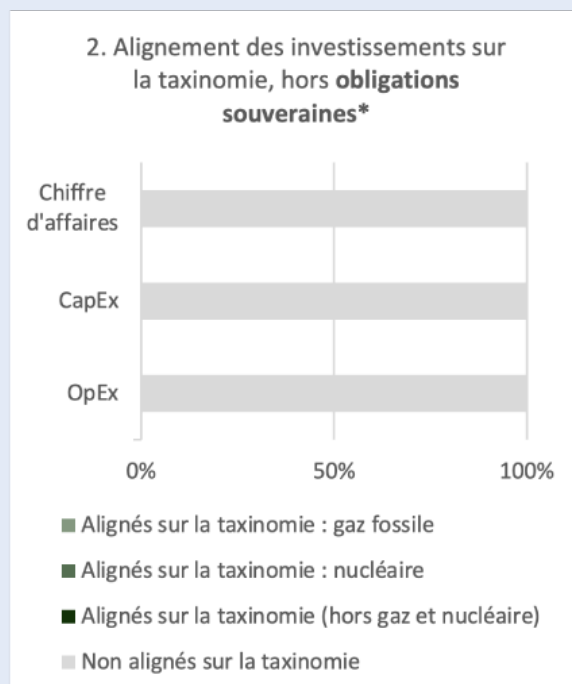
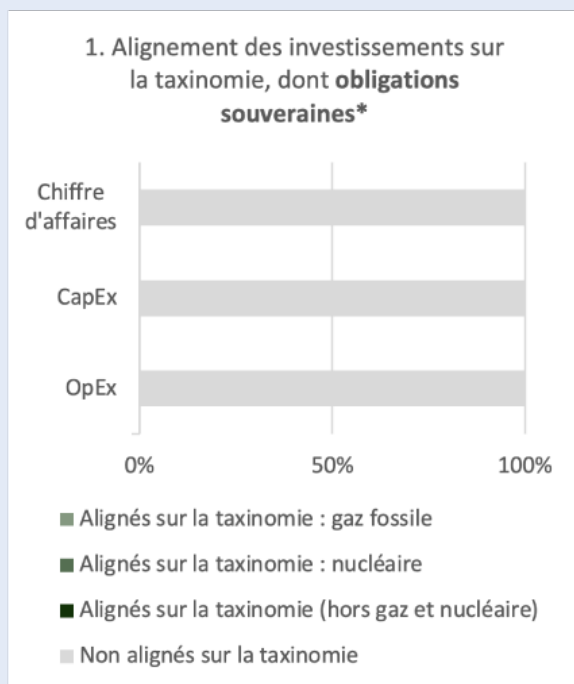
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE⁽¹⁾ ?

☐ Oui :

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non la SCPI SOFIDYNAMIC n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



Ce graphique représente % des investissements totaux.

*Aux fins de ces graphiques, les «obligations souveraines» comprennent toutes les expositions souveraines

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Toute activité économique éligible à la Taxinomie de l'UE peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon deux autres catégories :

- Activités transitoires : il s'agit des activités éligibles, selon l'objectif atténuation du changement climatique, sans alternative bas carbone sur les plans technologiques et économiques mais qui peuvent contribuer à la transition bas carbone.
- Activités habilitantes : il s'agit des activités éligibles qui permettent à d'autres activités de s'aligner selon au moins un des objectifs environnementaux.

La part minimale des investissements du fonds SCPI SOFIDY EUROPE INVEST dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à :

	Activités transitoires	Activités habilitantes
% d'investissements en termes de Chiffre d'Affaires	0 %	0 %
% d'investissements en termes d'OPEX	0 %	0 %
% d'investissements en termes de CAPEX	0 %	0 %

Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Par nature, la SCPI SOFIDYNAMIC dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie de l'UE. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG structurée telle que décrite ci-dessus.

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de droite en page 77. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la taxinomie est de : 25 %



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Non concerné, le Fonds promeut des caractéristiques E / S mais ne fera pas d'investissement durable sur le plan social.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

La catégorie **#2 Autres** comprend les disponibilités et liquidités placées en l'attente d'être investies.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Non concernée.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non concernée.

En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

Non concernée.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non concernée.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non concernée.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non concernée.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.



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

ÉPARGNE | INVESTISSEMENT | GESTION IMMOBILIÈRE | FUND MANAGEMENT | GESTION PRIVÉE | FINANCEMENT

by **TO** TIKEHAU
CAPITAL