



## Bulletin trimestriel d'information

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2024 ► N° 1

Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2024

Chers Associés,

Nous avons le plaisir de partager avec vous le premier bulletin trimestriel d'information de votre nouvelle SCPI SOFIDYNAMIC. Depuis le 24 janvier 2024, date à laquelle la SCPI a débuté sa commercialisation, 9,2 M€ ont déjà été collectés au 31 mars 2024 et un premier investissement a été réalisé à travers une participation de 5,5 M€ dans le club-deal portant sur l'acquisition du centre commercial O'Parinor situé en région parisienne à Aulnay-sous-Bois. Cette acquisition répond pleinement au couple risque / rendement élevé (supérieur à 10 % au cas présent) recherché par votre SCPI tout en respectant une forte mutualisation du risque avec près de 200 locataires présents dans ce centre commercial.

SOFIDYNAMIC cible les opportunités immobilières situées dans l'Espace Économique Européen, le Royaume-Uni et la Suisse. Les acquisitions répondront à une politique d'investissement diversifiée et granulaire, avec une priorité donnée aux murs de commerces (retail-parks, moyennes surfaces de périphérie, commerce de centre ville etc...), et aux locaux d'activité au sens large (logistique, entrepôts, locaux industriels etc...). Les actifs immobiliers ciblés offriront des rendements immédiats ou des potentiels de rendements élevés permettant de servir la politique d'investissement "high yield" de votre SCPI qui vise un objectif de distribution brute supérieure à 7 % sur le long terme (non garanti).

Compte tenu du bon démarrage de l'activité de la SCPI, votre société de gestion vise un objectif de taux de distribution brut annualisé de 8 % brut de fiscalité<sup>(1)</sup> au titre de l'exercice 2024.

Une Assemblée Générale mixte se tiendra le 3 mai 2024 pour soumettre à votre approbation des résolutions portant notamment sur l'augmentation du capital social plafond à 500 M€, l'augmentation à 200 M€ du plafond des dettes financières pouvant être contractées par votre SCPI ainsi que pour fixer la date de clôture du premier exercice social au 30 septembre 2024 afin de procéder à la distribution d'un premier dividende en 2024. Pour votre information, les différents éléments ont été portés à la connaissance de votre Conseil de Surveillance qui approuve l'ensemble des résolutions soumises à votre vote.

Nous profitons de ce premier bulletin pour vous remercier de votre confiance.

### La Société de Gestion.

<sup>(1)</sup>Cet objectif n'est pas garanti et pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché et des circonstances rencontrées. L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance

NB : La SCPI ayant été créée en 2023, aucun TRI réalisé au minimum sur une période de 5 ans ne peut être publié, conformément au guide ASPIM sur les indicateurs de performance.

LES PRÉVISIONS DE PERFORMANCE NE CONSTITUENT  
PAS UN INDICATEUR FIABLE QUANT AUX  
PERFORMANCES FUTURES

**+7 %**

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

**11 M€**

CAPITALISATION  
AU 31 MARS 2024

**1**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 31 MARS 2024

**189**

LOCATAIRES

**380**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 31 MARS 2024

### ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

## Prendre des risques pourquoi pas, mais bien les connaître c'est mieux !

- Les SCPI sont des placements à long-terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement recommandée est de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente notamment un risque d'absence de rendement, de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité, pouvant toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du fonds. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la note d'information.
- L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.
- Les performances futures peuvent être soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.



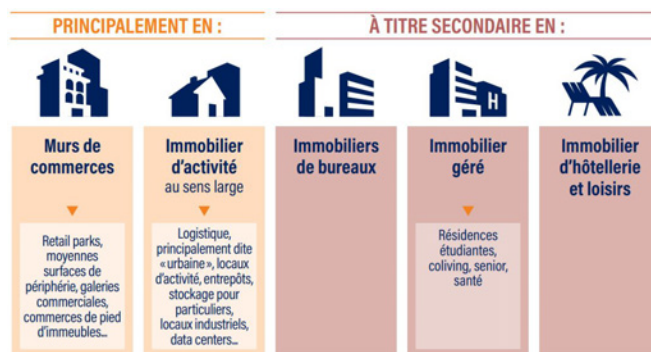
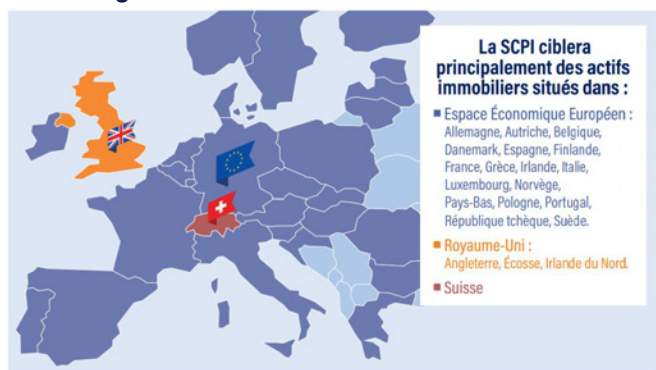
# Le patrimoine de Sofidynamic

## La diversification géographique et sectorielle de votre patrimoine immobilier

SOFIDYNAMIC a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif. La SCPI attache une grande importance à la **diversification** et à la **mutualisation** du patrimoine et des risques de contreparties locataires. Une attention particulière sera portée sur :

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

## La stratégie d'investissement



## Point sur l'endettement au 31 mars 2024



## Agir pour une épargne immobilière responsable

Afin de contribuer à sa mesure à un futur durable, Sofidy s'engage à proposer un modèle responsable d'épargne immobilière. Pour chacun de nos fonds gérés, nous mesurons la performance extra-financière des actifs, au regard de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG), et nous inscrivons dans une démarche d'amélioration continue.

Pour nous, l'épargne immobilière doit, plus que jamais, être pensée à la lumière de ses impacts et de ses bienfaits pour les épargnants, l'environnement et les générations futures. C'est pourquoi, en tant que leader indépendant de l'épargne immobilière, nous nous inscrivons, au sein du Groupe Tikehau Capital, dans une démarche de développement ambitieuse.

Notre démarche est structurée autour des quatre piliers suivants :

GOVERNANCE ET INVESTISSEMENT RESPONSABLE



CHANGEMENT CLIMATIQUE ET BIODIVERSITÉ



DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



SATISFACTION CLIENT ET RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES EXTERNES



Pour en savoir plus, découvrez le code de transparence de Sofidy Europe Invest sur [sofidy.com](https://www.sofidy.com)

# Les investissements du trimestre

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

Depuis son lancement, votre SCPI a réalisé son premier investissement en participant à l'acquisition du centre commercial O'Parinor situé à Aulnay-sous-Bois (93) pour un montant de **10,2 M€** (soit 2 966 €/m<sup>2</sup> net vendeur). Cet actif est un des 10 centres commerciaux les plus importants d'Ile-de-France avec 11 millions de visiteurs par an, et possède une localisation stratégique qui sera encore renforcée par l'arrivée du Grand Paris Express (à partir de 2026). L'actif comprend 188 boutiques, 14 salles de cinéma et 4 062 places de stationnement sur 4 niveaux. Les boutiques sont composées à 79 % d'enseignes nationales et internationales (FNAC, Decathlon, Primark, H&M, ZARA, Dart, Intersport, C&A...). Cet actif, dans lequel votre SCPI a pris une participation de 5 %, fait ressortir **un taux de rendement immédiat à l'acquisition attractif de plus de 10 %**.

Type	Adresse	Locataires / Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Commerce	Centre Commercial O'Parinor Aulnay-sous-Bois	Divers (189 Locataires)	3 448 m <sup>2</sup> *	10 225 000 € *	27/02/2024
			<b>3 448 m<sup>2</sup></b>	<b>10 225 000 €</b>	

(\*) Valeurs données à la quote part de détention par SOFIDYNAMIC soit 5%

Au 31 mars 2024, votre SCPI étudie des opportunités à la fois en immobilier direct et sous forme de participation dans des sociétés immobilières.

Forte d'une trésorerie disponible de 5 M€, votre SCPI est en position de force pour saisir de nouvelles opportunités de marché à des conditions attractives. Dans l'attente de leur déploiement, ces ressources sont placées sur des comptes offrant une rémunération annuelle supérieure à 4 % actuellement.

A RETENIR

10 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

1

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

3 448 m<sup>2</sup>

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

\* La rentabilité immédiate des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI et n'est pas garanti. Ce taux de rendement exprime le rapport entre les loyers annuels de l'actif à la date d'acquisition, et sa valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après l'acquisition, et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.



Centre commercial O'Parinor - Aulnay-Sous-Bois



# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## Gestion locative

Aucun évènement de gestion locative n'est à signaler sur le trimestre.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* du centre commercial O'Parinor s'élève à environ 95 % au 31 mars 2024.

\*Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.



Centre commercial O'Parinor - Aulnay-Sous-Bois (93)

# La performance financière de ma SCPI

Les prévisions de performance ne constituent pas un indicateur fiable quant aux performances futures.

## Distribution de l'exercice

### Acompte du trimestre

Le programme d'investissement venant tout juste d'être initié, votre SCPI ne distribue pas d'acompte sur dividende ce trimestre. Un premier acompte sera versé avant la fin de l'année 2024.

### Objectif de distribution annuelle pour 2024

Le profil de performance de votre SCPI est orienté vers la distribution d'un haut rendement supérieur à celui de la moyenne des SCPI de rendement diversifié. Votre SCPI envisage une distribution trimestrielle **à compter du premier versement qui interviendra durant le quatrième trimestre de 2024.**

Min  
8 %

Votre SCPI vise un objectif de taux de distribution brut annualisé de **minimum 8 % brut de fiscalité <sup>(1)</sup> au titre de 2024.**

(1) Cet objectif prévisionnel de distribution est un taux annualisé (équivalent au rendement perçu par une part qui aurait bénéficié de 12 mois de jouissance en 2024) arrêté par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance

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

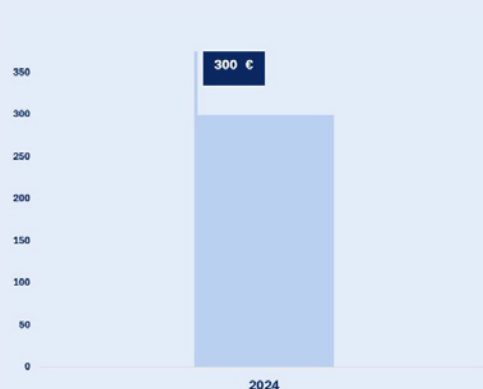
### Prix de souscription

Le prix de souscription de la part s'élève à 300 € depuis le 24 janvier 2024.

Dans la limite de 68 000 parts (en ce compris les parts souscrites par les membres fondateurs) et jusqu'au 23 avril 2024, les premiers souscripteurs dits «sponsors» pouvaient souscrire à un prix de souscription de 294 euros au lieu du prix de souscription de 300 euros. Cette réduction correspond à une prime d'émission réduite à 144 euros, qui s'explique par une commission de souscription à percevoir par la Société de Gestion réduite à 0%. Cette limite de 68 000 parts devait être souscrite notamment par des investisseurs identifiés dans un délai maximum de 90 jours à compter de la date d'ouverture de la collecte aux membres «sponsors».

### Historique du prix de souscription

depuis son lancement



### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

**1<sup>er</sup> jour**  
**du 6<sup>ème</sup> mois**

suivant la souscription et son règlement à la SCPI

**300,00 €**

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART

**294 €**

PRIX DE RETRAIT DE LA PART

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

### LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

**9 246 000 €**  
MONTANT COLLECTÉ

**0 €**  
MONTANT RETIRÉ

**10 735 704 €**  
CAPITALISATION AU 31/03/2024

**5 477 400 €**  
CAPITAL NOMINAL AU 31/03/2024

**36 516**  
NOMBRE DE PARTS AU 31/03/2024

**31 449**  
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

**0**  
PARTS RETIRÉES

**0**  
PARTS EN ATTENTE AU 31/03/2024

# Caractéristiques de la SCPI

Classification :	SCPI Diversifiée à capital variable
Date de création (immatriculation RCS) :	2023
Profil de risque :	4/7
Durée de la détention recommandée :	8 ans
Évaluateur Immobilier :	Cushman & Wakefield Valuation France SA
Dépositaire :	Société Générale
Commissaire aux Comptes :	PriceWaterHouseCoopers Audit
Responsable de l'information :	Monsieur Jean-Marc Peter

## À noter!

Le 3 mai 2024 aura lieu la première Assemblée Générale de la SCPI SOFYDNAMIC. Cette Assemblée permettra de voter les premières résolutions ordinaires et extraordinaires du fonds.



Toutes les photographies de ce document concernent des investissements déjà réalisés ou ciblés ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

## La politique de souscription et de retrait

### Minimum de souscription

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 1 parts.

### Date d'entrée en jouissance des parts

Les parts nouvellement souscrites portent jouissance à compter du premier jour du sixième mois suivant la date de souscription et d'inscription sur le registre des associés.

### Modalités de sortie

Il est tenu au siège de la société et à la disposition des tiers, un registre où sont recensées les demandes de retrait et les offres de cession de parts. Les associés qui souhaitent se retirer de la société disposent de deux moyens :

- Remboursement des parts (retrait) demandé par lettre recommandée à la Société de Gestion, dûment signée de l'ensemble des titulaires des parts et accompagnée de l'original d'attestation de parts, dans le cadre de la variabilité du capital. Le prix de retrait est égal au dernier prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Cependant, la SCPI prélèvera une commission de 5,00% HT (soit 6,00% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant remboursé en cas de retrait de parts détenues depuis moins de 8 ans. Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant. Si la variabilité du capital l'autorise, les demandes de retrait sont remboursées dans un délai maximum de 30 jours après le dernier jour du mois auquel le retrait est enregistré à condition que l'ensemble de la documentation soit complétée et réceptionnée 2 jours ouvrés avant le dernier jour du mois.
- Vente des parts en cherchant eux-mêmes un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts, après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values. La société ne garantit pas la revente des parts.

### Frais de mutation de parts

La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation (cession de gré à gré, succession, donation, divorce). La Société de Gestion a choisi de percevoir cette rémunération par cessionnaire, donataire ou ayant-droit quel que soit le nombre de parts cédées.

### Autres informations

Les demandes de changements d'adresse doivent être adressées à la Société de Gestion accompagnées d'un justificatif de domicile de moins de trois mois. L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à SOFYDY des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI SOFYDNAMIC publiées par SOFYDY ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information, le présent bulletin trimestriel d'information et les informations relatives à la fiscalité sur le site internet de SOFYDY en vous connectant sur [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com). Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au document d'information clé et à la note d'information, avant de prendre toute décision finale d'investissement.