



SPÉCIFICITÉS DU FONDS

Investisseurs concernés

La SCPI SOFIDYNAMIC s'adresse aux clients non professionnels, professionnels ou contreparties éligibles souhaitant investir indirectement une partie de leurs liquidités (fonds propres, trésorerie, épargne...) dans l'immobilier locatif pour répondre à des objectifs patrimoniaux sur le long terme. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 8 ans.

Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

Éligible Assurance vie : En cours de référencement

Possibilité de souscription par emprunt* : OUI

*L'endettement présente un caractère risqué. En cas de souscription des parts à crédit, et en cas de retrait anticipé des parts, le produit de la cession des parts pourrait se révéler être insuffisant pour rembourser l'endettement.

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Nature juridique : Société Civile de Placement Immobilier

Typologie : SCPI de rendement

Thématique : SCPI diversifiée

Capital : Variable

Date de création : 2023

Périodicité des distributions potentielles de revenus : Trimestrielle

Délai de jouissance : 1^{er} jour du sixième mois suivant la date d'encaissement de la souscription

Prix de souscription : 315 €

Minimum de souscription : 1 part

Horizon de placement : 8 ans

PROFIL DE RISQUE

Risque faible

Risque élevé

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

SOFIDYNAMIC, l'immobilier à haut rendement

1. PRÉSENTATION DE LA SCPI

SOFIDYNAMIC est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable, gérée par la société de gestion Sofidy.

L'objectif de la SCPI est de proposer à l'investisseur un haut rendement supérieur à celui de la moyenne des SCPI de rendement diversifié au travers d'une distribution régulière de dividendes sur un horizon de détention de long-terme.

La SCPI vise ainsi la génération d'un rendement annuel moyen de 7% brut de fiscalité pour l'associé sur l'horizon de placement recommandé de 8 ans. 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'investisseur doit être conscient que la SCPI vise un objectif de haut rendement (High Yield) qui traduit une politique d'investissement orientée vers des actifs immobiliers présentant un risque raisonnablement élevé, pouvant notamment mener à des localisations secondaires et/ou un état d'usage à améliorer et/ou un état locatif faiblement sécurisé.

À ce titre, la gestion haut rendement de SOFIDYNAMIC présente un profil de risque pouvant être complémentaire avec des SCPI de la gamme Sofidy au profil de risque plus défensif.

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

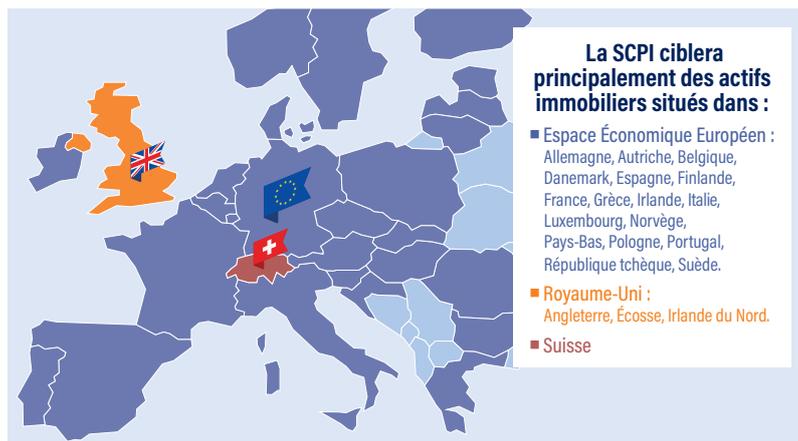
Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente notamment un risque de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la Note d'information de la SCPI.

2. LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIÈRE

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

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

L'UNIVERS GÉOGRAPHIQUE



3. 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...



Immobilier d'activité au sens large

Logistique, principalement dite « urbaine », locaux d'activité, entrepôts, stockage pour particuliers, locaux industriels, data centers...



Immobilier de bureaux



Immobilier géré

Résidences étudiantes, coliving, senior, santé



Immobilier d'hôtellerie et loisirs

À TITRE SECONDAIRE EN :

LES ACQUISITIONS POURRONT :



Porter sur des immeubles construits ou en l'état futur d'achèvement (VEFA).



Être réalisées de manière directe ou indirecte, notamment au travers de SCI contrôlées ou non, de SCPI, d'OPCI et de tout autre type de fonds ou société de droit français ou européen éligible.



Concerner des droits réels portant sur de tels biens, des dépôts et liquidités, des avances en compte courant, et des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L.211-1 III du COMOFI.

LA SCPI POURRA ÉGALEMENT INVESTIR :

- Dans la limite de 20% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, dans des actifs situés dans des pays utilisant des devises autres que l'euro ;
- Dans la limite de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI, dans des participations directes ou indirectes de sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 qui ne répondent pas aux conditions fixées aux 2 et 3° du I de l'article R214-156 du COMOFI, gérées ou non par la Société de Gestion ou toute société qui lui serait liée ;
- Dans la limite de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI, dans des parts, actions ou droits de SCPI et d'organismes mentionnés au 3° du I de l'article L. 214-115, gérés ou non par la Société de Gestion ou toute société qui lui serait liée.

4. TAUX DE DISTRIBUTION au 31/12/2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

	TRI cible sur 5 ans	2024
Taux de distribution brut de fiscalité	7% minimum	+9,72% ⁽¹⁾

(1) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus fonciers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N. Le fonds ayant été créé il y a moins de 5 ans, il n'y a pas de taux de rendement interne à communiquer au titre de 2024.

MENTIONS LÉGALES

Document non contractuel. Ce document est produit par Sofidy à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les données et chiffres sont réputés exacts et fiables par Sofidy, en date du 31/12/2024. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La responsabilité de Sofidy ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. Sofidy se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis, notamment en ce qui concerne la description des processus de gestion qui ne constitue en aucun cas un engagement. Ceci est un document publicitaire. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans SOFIDYNAMIC sont décrits dans le Document d'Informations Clés (DIC). Il est impératif de prendre connaissance de ces documents qui doivent être remis préalablement à la souscription. Mis à jour en mars 2025. La Note d'information de SOFIDYNAMIC prévue au code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n°23-16 en date du 22 décembre 2023.

FRAIS ET COMMISSIONS

Frais supportés directement par le client

Frais de souscription : 2% HT (2,4% TTC) sur le montant des capitaux collectés, primes d'émission incluses.

Frais de cession de parts : Cession par confrontation des ordres d'achat et de vente : 5% HT du prix d'exécution (6% TTC).

Commission de retrait : 5% HT (soit 6% TTC) du montant remboursé en cas de retrait de parts détenues depuis moins de 8 ans.

La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...).

Commission de suivi et de pilotage des travaux : 1,5% HT (1,8% TTC) du montant HT desdits travaux, au-delà de 100 000 € HT.

Commission de gestion annuelle : 12% HT (14,4% TTC) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

Commission d'acquisition et d'arbitrage d'actifs immobiliers : 2,5% HT (3% TTC) des prix des immeubles hors droit acquis ou cédés par la société.

GESTIONNAIRE

Société de Gestion : Sofidy SAS

Société de Gestion de Portefeuille

Depuis 1987, Sofidy conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, SC, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces et de bureaux.

Avec 8,6 milliards d'euros d'encours sous gestion (total des actifs bruts réévalués des fonds gérés) au 31/12/2024, Sofidy gère pour le compte de plus de 64 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de plus de 5 400 actifs immobiliers. Sofidy est une filiale de Tikehau Capital.

Siège social : Évry

Date de création : 1987

Encours gérés au 31/12/2024 : 8,6 Mds €