Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

Communiqué de presse

20 février 2026

SOFIDY accélère au creux du cycle

avec plus de 1,1 milliard d'euros investis en 2024 et 2025

En 2025, dans un marché immobilier entré en phase de stabilisation, les SCPI de Sofidy ont confirmé leur solidité et leur capacité à créer de la valeur. Fidèles à une stratégie d'investissement de bas de cycle, elles ont su profiter d'un point d'entrée attractif pour investir massivement à des niveaux de rendement élevés, tout en renforçant la diversification géographique et sectorielle et en privilégiant la qualité des emplacements. Les SCPI de Sofidy ont par ailleurs réalisé une collecte brute de 234 M€ sur l'année.

Au total, les acquisitions de l'année 2025 s'élèvent à 555 M€* et affichent un rendement moyen « acte en mains » de +7,35% [3]. Sur deux ans, 2024 et 2025, le volume d'investissement des fonds immobiliers gérés par Sofidy atteint plus de 1,1 Md€, avec un taux de rendement moyen de +7,89% [3], des conditions favorables qui soutiennent déjà la performance des portefeuilles.

Près de 60 % des acquisitions 2025 ont été réalisées hors de France, avec une dynamique particulièrement forte aux Pays-Bas, premier pays d'investissement, devant l'Espagne, l'Italie et le Royaume-Uni. La diversification sectorielle s'est accrue : le commerce demeure toujours un pilier de la politique d'investissement (57%), complété par des acquisitions en hôtellerie (15%), en bureaux prime (14%), locaux d'activité (7%), santé (4%) et résidentiel géré / Coliving (4%).

Cette stratégie disciplinée se traduit par des résultats concrets [1] :

- **Sofidynamic**, la SCPI à haut rendement de la gamme, affiche une **Performance Globale Annuelle [4] de +14,04 %** en 2025, combinant un taux de distribution brut de +9,04 % [5] et une revalorisation de +5,0 % du prix de part en début d'année.
- **Immorente,** la SCPI diversifiée de référence du marché, a maintenu une **Performance Globale Annuelle [4] de +5 %** en 2025 et un prix de souscription stable à 340 €.
- **Sofidy Europe Invest** confirme sa montée en puissance en 2025 : **sa Performance Globale Annuelle progresse [4] à +5,41 %** (vs. +5,2 % en 2024) et les acquisitions réalisées sur l'exercice affichent un rendement moyen de +7,7% [3].

Performances & Variation des valeurs d'expertises

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

SCPI	Performance globale annuelle 2025 [1]	Taux de distribution au titre de 2025 [5]	Variation des valeurs d'expertises [2]
Immorente	**+5%**	+5%	+1,6%
Sofidynamic	**+14,04%**	+9.04% [6]	+6,4%
Sofidy Europe Invest	**+5,41%**	+5.41%	+4,2%
Sofipierre	**+6,03%**	+6.03%	+0,6%
Sofiboutique	**+5,14%**	+5.14%	+1,0%
Efimmo 1	**+4,44%**	+4.44%	-1,2%

- SCPI Diversifiées
- SCPI Thématiques

Les campagnes d'expertises menées en fin d'année confirment globalement une reprise des valorisations de nos portefeuilles, avec une progression moyenne de +1,4%. Seule la SCPI Efimmo 1 affiche une baisse compte tenu de son exposition à la classe d'actifs bureaux qui manque encore de visibilité sur certaines zones géographiques. **Forts de ces résultats, nous maintenons les prix de part de l'ensemble de nos SCPI inchangés à l'issue de cette campagne, offrant ainsi une visibilité renforcée à nos épargnants.**

L'année a également été marquée par une gestion active des portefeuilles immobiliers. Plus de 110 M€ de cessions ont été réalisées, en moyenne +6.5% au-dessus des valeurs d'expertises, afin de remobiliser le capital vers de nouvelles opportunités. Les SCPI de SOFIDY ont par ailleurs **sécurisé plus de 500 M€ de financements bancaires** dans des conditions attractives. Cette bonne dynamique combinée à notre politique d'investissement opportuniste **a permis de renouveler plus de 15 % des patrimoines sur les deux dernières années** et de consolider des revenus locatifs durables grâce à l'allongement des baux, la diversification des locataires et l'optimisation des actifs.
Dans un univers d'épargne caractérisé par des marchés financiers volatils et la perte d'attractivité d'un certain nombre de solutions alternatives, 2026 s'annonce favorable à la pierre-papier bien sélectionnée. Les qualités de valeur refuge des véhicules immobiliers les plus solides devraient soutenir la collecte des SCPI gérées par Sofidy, qui abordent l'année avec une approche offensive et sélective.

Elles s'appuieront sur la granularité de leurs portefeuilles, un pipeline d'opportunités diversifié et déjà sécurisé de près de 300 M€, ainsi que sur des objectifs d'investissement ambitieux :

- **Porter les volumes d'investissements au-delà de 700 M€ en 2026**, pour continuer à bénéficier du bas de cycle immobilier,
- **Accélérer la diversification géographique, avec l'objectif d'investir à nouveau plus de 50% hors de France**, illustrant la forte dynamique résolument européenne,
- **Saisir les opportunités de marché à des conditions favorables** pour nos stratégies historiques et nos stratégies « high yield ».

Pour concrétiser ces ambitions, Sofidy pourra s'appuyer sur la présence multi locale du groupe Tikehau Capital à travers l'Europe, renforçant ainsi sa capacité à identifier et sécuriser les meilleures opportunités sur les principaux marchés européens.

****

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
(2) Entre le 31/12/2024 et le 31/12/2025.
(3) Le rendement AEM (Acte en main) exprime le rapport entre les loyers perçus, et le coût d'acquisition de l'actif (frais d'acquisition et droits de mutation inclus). Le rendement AEM des actifs acquis par les fonds n'est pas garanti et n'est pas un indicateur fiable des performances futures des fonds. Il ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.
(4) 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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.
(5) 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. 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 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.
(6) 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).

* Tous fonds confondus.

Avertissements et risques

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. Ces fonds ne bénéficient d'aucune garantie ou protection de capital et présentent 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.
Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au Document d'Information Clé et à la Note d'Information, avant de prendre toute décision d'investissement.

CP-SY-022026-FR-3-2766

Contacts presse

Caroline BEAUJEAN
Consultant Senior - Shan
+33 (0) 6 24 76 83 38
caroline.beaujean@shan.fr

Laetitia BAUDON-CIVET
Directrice Conseil - Shan
+33 (0) 1 44 50 58 79
laetitia.baudon@shan.fr

Édouard KABILA
Directeur Marketing et Communication Sofidy
edouard.kabila@sofidy.com

À PROPOS DE SOFIDY

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 9,1 milliards d'euros d'encours sous gestion (total des actifs bruts réévalués des fonds gérés) au 31/12/2025, 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.