



Bulletin trimestriel d'information



2^{ème} TRIMESTRE 2025 ► N° 17

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2025

Chers Associés,

Le reflux de l'inflation en Europe et la poursuite des baisses de taux initiées par la BCE au 1^{er} semestre 2025 crée un environnement désormais plus favorable à l'investissement de long terme, redonnant des perspectives aux marchés immobiliers après deux années de correction des valeurs. Cet environnement monétaire favorise le redémarrage progressif des transactions immobilières, qui restent essentiellement concentrées sur les actifs de qualité.

Dans ce contexte, les travaux de valorisation des actifs immobiliers de votre SCPI SOFIDY EUROPE INVEST réalisés à mi-année, ont conduit une hausse sensible de la valeur du patrimoine de +3,2 % sur 6 mois. Cette évolution positive résulte du travail d'asset management mené sur le semestre et des nouvelles acquisitions achetées à des prix inférieurs à leur valeur d'expertise.

Au cours du trimestre écoulé votre SCPI a investi plus de 64 M€ dans quatre actifs : un retail park à Coventry (Royaume-Uni), un hôtel à Torremolinos (à proximité de Malaga en Espagne), un centre commercial de cœur de ville à Zoetermeer (Pays-Bas) et un commerce de pied d'immeuble à Utrecht (Pays-Bas). Ce programme d'investissement a été réalisé avec un taux de rendement moyen immédiat de 7,9 %⁽³⁾.

Votre Société de Gestion a été particulièrement active au cours du trimestre en matière de gestion locative avec 3 relocations portant sur près de 700 m². Parmi ces opérations, figurent notamment la location d'une surface de bureaux de 275 m² à Dublin ainsi qu'une surface de commerce de 217 m² à Londres. Ainsi le taux d'occupation s'établit à 95,9 % au 2^{ème} trimestre 2025 pour un taux de recouvrement des loyers et des charges de 95,7 %⁽⁴⁾.

Ces performances permettent d'envisager une fourchette prévisionnelle de dividende annuel entre 10,25 € et 11,00 € par part ayant pleine jouissance au titre de l'exercice 2025⁽⁵⁾, faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel 2025 brut de fiscalité compris entre 5,10 % et de 5,40 %. L'acompte sur dividende du 2^{ème} trimestre s'établit à 2,40 € par part ayant pleine jouissance.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion.

- (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 1^{er} janvier de l'année N. Au titre de 2024, ce dividende intègre une fiscalité immobilière payée par la SCPI, à hauteur de 10,6 % du montant brut.
- (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) Taux de rendement initial acte en main, qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.
- (4) Taux de recouvrement du 2^{ème} trimestre 2025 à date de rédaction du document.
- (5) Cette distribution prévisionnelle est arrêtée 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.

NB : La SCPI ayant été créée en 2021, 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 PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

+5,20 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2024⁽¹⁾

+5,20 %

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2024⁽²⁾

95,91 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

389 M€

CAPITALISATION
AU 30 JUIN 2025

34

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30 JUIN 2025

7 543

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30 JUIN 2025

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 SOFIDY EUROPE INVEST

À RETENIR
AU 30/06/2025

358,3 M€
VALEUR DE PATRIMOINE

34
ACTIFS REPRÉSENTANT 265
UNITÉS LOCATIVES

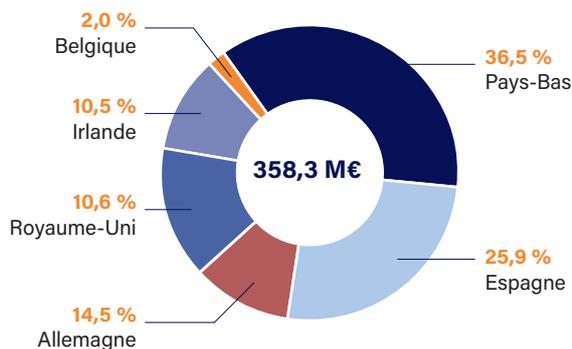
La diversification géographique et sectorielle de votre patrimoine immobilier

La politique d'acquisition de SOFIDY EUROPE INVEST vise une forte diversification à la fois géographique et sectorielle de son patrimoine immobilier. Votre SCPI a pour objectif d'investir en immobilier locatif tertiaire au sens large (commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, bureaux, immobilier géré...) principalement dans les grandes métropoles de l'Espace Économique Européen, du Royaume-Uni et de la Suisse, et à titre accessoire dans les autres villes de la même zone à l'exception de la France. L'exposition européenne de la SCPI lui permettra par ailleurs de profiter d'éventuels décalages de cycle entre les différents pays.

Cette diversification européenne reste ancrée dans la stratégie de SOFIDY EUROPE INVEST de privilégier la qualité de l'emplacement en visant des grandes métropoles avec des croissances économiques et démographiques élevées.

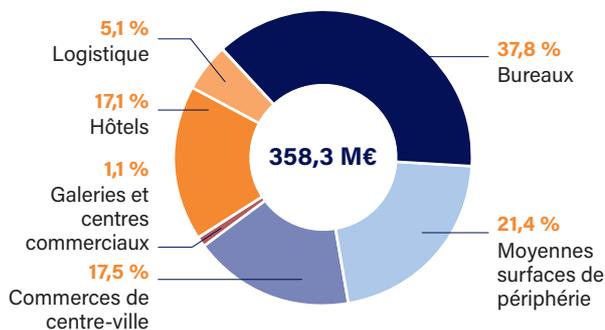
Composition du patrimoine immobilier

En valeur au 30 juin 2025



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 juin 2025



Point sur l'endettement au 30 juin 2025



5 ans et 11 mois
Maturité moyenne de la dette

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, mais aussi pour 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 durable ambitieuse.

Une SCPI labellisée ISR immobilier

SOFIDY EUROPE INVEST est une SCPI labellisée ISR immobilier. Ce label atteste de l'intégration d'une démarche d'immobilier pérenne ambitieuse dans la stratégie d'investissement et dans la gestion des actifs de la SCPI.

Par exemple, SOFIDY EUROPE INVEST a pour objectifs de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments, de préserver la biodiversité, ou encore de favoriser l'accès à des services de proximité.

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.

Au cours du 2^{ème} trimestre 2025, votre SCPI a procédé à l'acquisition de quatre actifs (un en Espagne, deux aux Pays-Bas et un au Royaume-Uni) pour un montant total de 64 M€ et un taux de rendement moyen de 7,9%⁽¹⁾ :

- Une participation, à hauteur de 20 % au côté d'un autre fonds géré par Sofidy, à l'acquisition de **l'ensemble commercial Warwickshire Retail Park à Coventry (Royaume-Uni)**. Située au sud-est de Birmingham, Coventry est la ville qui connaît la plus forte croissance démographique en dehors de Londres et a la deuxième population de la région des West Midlands après Birmingham. Construit en 2013, l'actif comprend 25 unités commerciales et dispose de 376 places de parking. Il est loué à des enseignes d'envergure (M&S, Boots, H&M...).
- **Les murs d'un hôtel quatre étoiles à Torremolinos, à proximité de Malaga (Espagne)**, l'une des destinations touristiques les plus dynamiques de la Costa del Sol. L'établissement, ouvert toute l'année, propose des équipements hauts de gamme. Il dispose de 243 chambres, 28 suites, toutes dotées d'un balcon ou d'une terrasse privée. L'exploitation de l'hôtel est reprise par l'opérateur Pierre & Vacances en parallèle de l'acquisition avec un bail ferme de 15 ans.
- Une participation, à hauteur de 17 %, à l'acquisition du **centre commercial de cœur de ville Stadshart Zoetermeer, à proximité de La Haye (Pays-Bas)**. Cet actif mixte comprend principalement un ensemble de rues commerçantes, des parkings et dans une faible mesure quelques espaces de bureaux. Avec plus de 55 000 m² de surfaces locatives, 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.
- **Un actif commercial à Utrecht (Pays-Bas)** situé sur une artère importante au nord du centre-ville. Le site est particulièrement bien desservi par les transports en commun, grâce à un réseau de bus et la gare centrale d'Utrecht, située à une dizaine de minutes à pied. L'actif est une salle de sport exploitée par SportCity, une chaîne très populaire aux Pays-Bas, avec un bail courant jusqu'en 2033.

Type	Adresse	Locataire	Surface ⁽²⁾	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Retail park	Coventry (Royaume-Uni) - Warwickshire Retail Park	25 locataires	2 197 m ²	5 872 039 €	08/04/2025
Hôtel	Torremolinos (Espagne) - Avda. Isabel Manoja, 9	Pierre&Vacances	10 860 m ²	24 680 000 €	07/05/2025
Commerce	Zoetermeer (Pays-Bas) - Stadshart	128 locataires	9 584 m ²	28 305 000 €	17/06/2025
Commerce	Utrecht (Pays-Bas) - Westerdijk 2	Fit for Free	1 813 m ²	4 647 962 €	30/06/2025
Total			24 454 m²	63 505 001 €	

A RETENIR



64 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

4

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

24 454 m²

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

(1) 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

(2) En quote-part



Avda. Isabel Manoja, 9 - Torremolinos (Espagne)



Westerdijk 2 - Utrecht (Pays-Bas)

Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

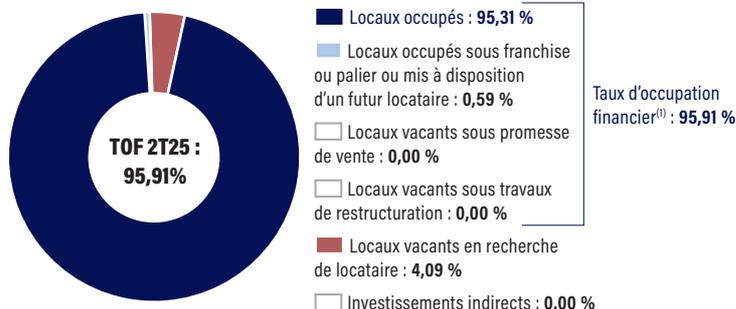
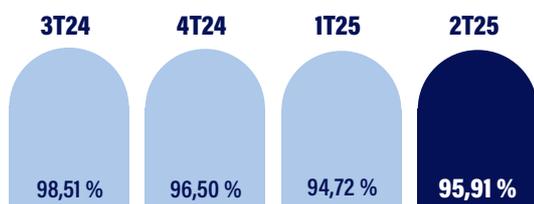
Les actions menées en matière de gestion locative depuis le début du 2^{ème} trimestre 2025 sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Type	Adresse	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Relocation	Fleming Court - Dublin (Irlande)	175 m ²	0 € (vacant à l'acquisition)	88 375 €
Relocation	Fleming Court - Dublin (Irlande)	275 m ²	0 € (vacant à l'acquisition)	142 100 €
Relocation	Hatton Garden - Londres (Royaume-Uni)	217 m ²	0 € (vacant à l'acquisition)	198 802 €
TOTAL		666 m²	0 €	429 277 €

Votre SCPI a procédé avec succès à la relocation de trois unités locatives qui étaient vacantes depuis leur acquisition pour une surface totale de 666 m². Ces opérations de gestion locative permettent d'accroître immédiatement le taux d'occupation financier du patrimoine et de sécuriser des revenus locatifs supplémentaires.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ moyen du 2^{ème} trimestre 2025 s'établit à 95,91 %, en augmentation par rapport au trimestre précédent grâce au travail de relocation effectué sur les actifs de Hatton Garden à Londres et Fleming Court à Dublin.



4 668 K€
DE LOYERS ENCAISSÉS
SUR LE TRIMESTRE

⁽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.



Stadshart - Zoetermeer (Pays-Bas)

La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Distribution de l'exercice

Acompte du trimestre

2,40 €
PAR PART

Acompte trimestriel versé fin juillet pour une part ayant pleine jouissance, soit 2,34 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

Distribution annuelle

En € par part	Rappel 2024	Prévision 2025
1 ^{er} trimestre	2,28 €	2,40 €
2 ^e trimestre	2,28 €	2,40 €
3 ^e trimestre	2,40 €	
4 ^e trimestre	3,96 €	
Dividende annuel	10,92 €	Entre 10,25 € et 11,00 €

La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2025 **entre 10,25 € et 11,00 €** par part soit **un taux de distribution brut de fiscalité compris entre 5,10 % et 5,40 % (non garanti)**.

Cette fourchette de dividende annuel est non garantie et sera ajustée au cours des prochains trimestres. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses arrêtées par la Société de Gestion, qui ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Rappel de la performance 2024

Taux de distribution 2024

5,20 %

Votre SCPI a généré en 2024 un taux de distribution de 5,20 % brut de fiscalité⁽¹⁾ et de 4,65 % net de fiscalité⁽²⁾.

Performance globale 2024

5,20 %

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.

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

Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2024



Historique du prix de souscription

au 1^{er} janvier



⁽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 1^{er} janvier de l'année N. Au titre de 2024, ce dividende intègre une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 10,6 %.

⁽²⁾ Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière payée par la SCPI rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1^{er} jour
du 4^{ème} mois

suivant la souscription et son règlement à la SCPI

235 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART

213,85 €

PRIX DE RETRAIT DE LA PART

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

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

9 004 965 €
MONTANT COLLECTÉ

1 035 889 €
MONTANT RETIRÉ

388 937 690 €
CAPITALISATION AU 30/06/2025

248 258 100 €
CAPITAL NOMINAL AU 30/06/2025 (VS 237 294 600 € AU 31/12/2024)

1 655 054
NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2025

38 319
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

4 844
PARTS RETIRÉES

0
PARTS EN ATTENTE AU 30/06/2025

Caractéristiques de la SCPI

Classification :	SCPI Thématique Europe à capital variable
Date de création (immatriculation RCS) :	2021
Profil de risque :	3/7
Durée de la détention recommandée :	8 ans
Évaluateur Immobilier :	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Dépositaire :	Société Générale
Commissaire aux Comptes :	PriceWaterHouseCoopers Audit
Responsable de l'information :	Monsieur Jean-Marc Peter

À noter!

Lors de l'Assemblée Générale du 28 mai 2025, trois sièges des membres du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été élus pour une durée de trois ans Monsieur Michel STEFANI, Monsieur Xavier BONNEFOY et la SARL TV PATRIMOINE représentée par Monsieur Thibault VAN HOUTTE.

Toutes les résolutions présentées lors des Assemblées Générales du 28 mai et du 24 juin 2025 de votre SCPI ont été adoptées.

BT-SEI-072025-FR-2-2386



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 souscripteur doit acquérir un minimum de 1 part afin de devenir associé de la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST.

Date d'entrée en jouissance des parts

Les parts nouvellement souscrites portent jouissance à compter du premier jour du quatrième 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. Si la variabilité du capital l'autorise, les demandes de retrait sont remboursées dans un délai maximum de 30 jours après le dernier jour du mois auquel le retrait est enregistré à condition que l'ensemble de la documentation soit complétée et réceptionnée 2 jours ouvrés avant le dernier jour du mois.
- Vente des parts en cherchant eux-mêmes un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts, après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values. La société ne garantit pas la revente des parts.

Frais de mutation de parts

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

Autres informations

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

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information, le présent bulletin trimestriel d'information et les informations relatives à la fiscalité sur le site internet de SOFIDY en vous connectant sur www.sofidy.com. 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.