

Bulletin trimestriel d'information



REPUBLIQUE FRANÇAISE

3^{ème} TRIMESTRE 2025 ▶ N° 18
Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2025

Chers Associés,

Malgré l'instabilité politique française, nous observons que l'environnement économique européen se stabilise en matière de taux d'intérêt long terme et d'inflation. Ce contexte permet aux marchés immobiliers européens de poursuivre leur normalisation, même si la typologie bureaux manque encore parfois de visibilité. Cet environnement à nouveau favorable à l'investissement immobilier offre d'intéressantes opportunités, génératrices de rendements à la fois stables et attractifs.

Dans ce contexte, les travaux de valorisation des actifs immobiliers de votre SCPI SOFIDY EUROPE INVEST réalisés à mi-année ont conduit à une hausse sensible de la valeur du patrimoine de +3,2 % sur 6 mois et ont permis de confirmer un maintien du prix de souscription de la part à 235 €.

Votre SCPI travaille activement à la mise en place de financements sur deux portefeuilles d'actifs pour un montant total de 55 M€, ce qui porterait le taux d'endettement à 26,3 %. Les disponibilités obtenues permettront ainsi d'accélérer les investissements et la diversification du fonds dans un momentum de marché favorable.

Les performances opérationnelles de SOFIDY EUROPE INVEST se maintiennent à un niveau élevé au 3^{ème} trimestre avec un taux d'occupation financier de 96,3 % et un taux de recouvrement des loyers et des charges de 94,6 %⁽³⁾.

Ces performances permettent d'envisager une fourchette prévisionnelle de dividende annuel entre 10,40 € et 11,00 € par part ayant pleine jouissance au titre de l'exercice 2025, faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel 2025 brut de fiscalité compris entre 5,20 % et de 5,40 %⁽⁴⁾. L'acompte sur dividende du 3^{ème} trimestre s'établit à 2,40 € par part ayant pleine jouissance.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion.

(1) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N. Au titre de 2024, ce dividende brut intègre une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 10,6 %. 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. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM.

(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 recouvrement du 3^{ème} trimestre 2025 à date de rédaction du document.

(4) 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.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

+5,20 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2024⁽¹⁾

+5,20 %

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2024⁽²⁾

96,30 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

398 M€

CAPITALISATION
AU 30 SEPTEMBRE 2025

34

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30 SEPTEMBRE 2025

7 751

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30 SEPTEMBRE 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 30/09/2025

357,6 M€
VALEUR DE PATRIMOINE

34
ACTIFS REPRÉSENTANT 265
UNITÉS LOCATIVES

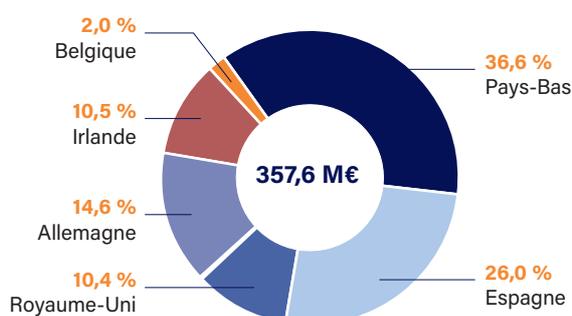
La diversification géographique et sectorielle de votre patrimoine immobilier

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. 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.

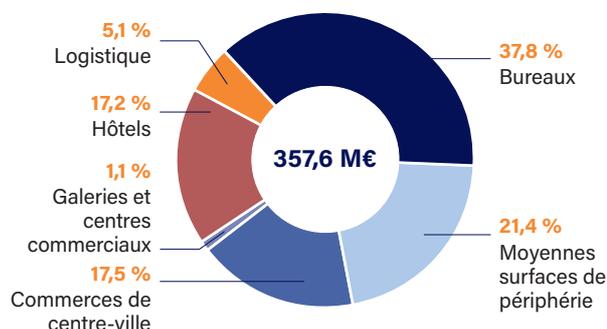
Composition du patrimoine immobilier

En valeur au 30 septembre 2025



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 septembre 2025



Point sur l'endettement au 30 septembre 2025



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 30 septembre 2025, votre SCPI est engagée dans un investissement pour un montant de 3 M€, il s'agit de l'acquisition d'un commerce de 1 355 m² situé à Saragosse en Espagne faisant ressortir un rendement immédiat de 6,9 %⁽¹⁾.

Cet investissement porterait le montant total des acquisitions depuis le début de l'année à 66 M€ pour un rendement immédiat moyen à l'acquisition de 8,0 %⁽¹⁾.

De nombreux dossiers d'investissement sont actuellement en cours d'étude dont plusieurs dans de nouvelles géographies comme le Portugal, la Pologne ou l'Italie.

A RETENIR



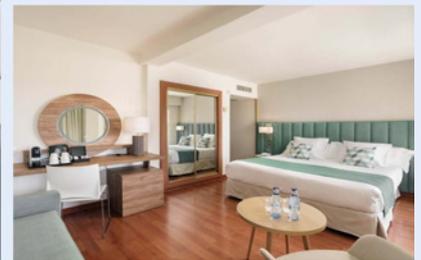
3 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT À
L'ÉTUDE AU 30/09/2025

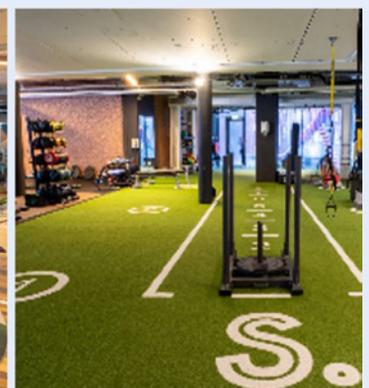


Warwickshire Retail Park - Coventry (Royaume-Uni)

(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.



Avda. Isabel Manoja, 9 - Torremolinos (Espagne)



Westerdijk 2 - Utrecht (Pays-Bas)

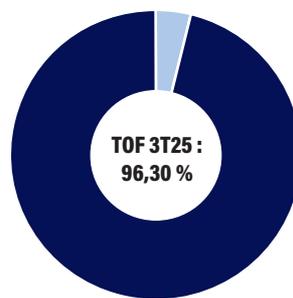
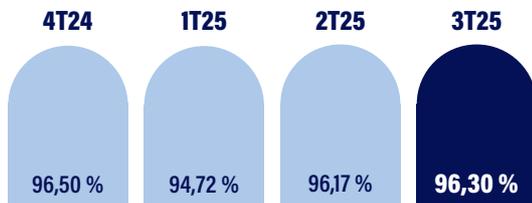
Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

Aucun évènement de gestion locative particulier n'est à signaler sur le trimestre. En outre, la durée moyenne résiduelle ferme des baux du portefeuille de votre SCPI s'établit à 6,4 années, offrant ainsi une excellente visibilité sur les loyers et une bonne résilience des revenus.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ moyen du 3^{ème} trimestre 2025 s'établit à 96,30 %, en augmentation par rapport au trimestre précédent grâce à l'effet trimestre plein des relocations effectuées sur les actifs de Hatton Garden à Londres et Fleming Court à Dublin.



5 076 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



Acompte trimestriel versé fin octobre pour une part ayant pleine jouissance, soit 2,39 € 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 €	2,40 €
4 ^e trimestre	3,96 €	
Dividende annuel	10,92 €	Entre 10,40 € et 11,00 €

La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2025 **entre 10,40 € et 11,00 €** par part soit **un taux de distribution brut de fiscalité compris entre 5,20 % 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



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



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 30/06/2025



Historique du prix de souscription

au 1^{er} janvier



⁽¹⁾ Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N. Au titre de 2024, ce dividende brut intègre une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 10,6 %. 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. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM.

⁽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 :

▼ **10 146 595 €**
MONTANT COLLECTÉ

725 165 €
MONTANT RETIRÉ

398 287 400 €
CAPITALISATION AU 30/09/2025

254 226 000 €
CAPITAL NOMINAL AU 30/09/2025 (VS 237 294 600 € AU 31/12/2024)

1 694 840
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES AU 30/09/2025

43 177
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

3 391
PARTS RETIRÉES

0
PARTS EN ATTENTE AU 30/09/2025

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

BT-SEI-102025-FR-3-2589



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.