La SCPI Sofidy Europe Invest
FranceSCPI.com



SOFIDY EUROPE INVEST
SCPI THÉMATIQUE EUROPE

Bulletin trimestriel d'information

investissement socialement responsable ISR
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LES PRÉVISIONS DE PERFORMANCES OU LES PERFORMANCES PASSÉES NE CONSTITUENT PAS UN INDICATEUR FIABLE QUANT AUX PERFORMANCES FUTURES.

+5,41 %
TAUX DE DISTRIBUTION 2025[1]

+5,41 %
PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025[2]

95,31 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE

424 M€
CAPITALISATION AU 30 SEPTEMBRE 2026

38
NOMBRE D'IMMEUBLES AU 30 SEPTEMBRE 2026

8 579
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 30 SEPTEMBRE 2026

ÉCHELLE DE RISQUE
< Risque faible — Risque élevé >
1 2 **3** 4 5 6 7

3EME TRIMESTRE 2026 ► N° 22
Valable du 1er octobre au 31 décembre 2026

Chers Associés,

Au cours du troisième trimestre, l'environnement macroéconomique est resté marqué par une forte incertitude, toujours alimentée par les tensions géopolitiques, la volatilité des prix de l'énergie et une visibilité limitée sur l'évolution de l'inflation qui a conduit la Banque centrale européenne à relever ses taux directeurs de 25 points de base le 10 septembre dernier. En France, les interrogations relatives à la trajectoire de la dette publique et à l'environnement politique et social entretiennent une prime de risque accrue. Les marchés immobiliers européens poursuivent ainsi leur ajustement de façon hétérogène, ce qui est susceptible de peser sur les valorisations immobilières de fin d'année. Cet environnement peut également faire émerger des opportunités d'investissement pour les acteurs en capacité financière de les exécuter et disposant d'une grande discipline dans leur politique d'investissement.

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a réalisé deux refinancements pour un montant total de 29 M€ lui ayant permis d'augmenter ses capacités d'investissement afin de poursuivre sa politique d'investissement sélective dans un marché immobilier favorable aux acquéreurs. A ce titre, votre SCPI est engagée dans l'acquisition d'un actif mixte situé à proximité de Munich en Allemagne pour un montant d'investissement de près de 19 M€ et dont l'acquisition devrait intervenir au cours du quatrième trimestre 2026.

Votre SCPI maintient en outre d'excellentes performances opérationnelles, avec notamment un taux d'occupation financier élevé de 95,31 % au titre du troisième trimestre.

Ces performances permettent d'envisager une fourchette prévisionnelle de dividende annuel entre 10,80 € et 11,25 € par part ayant pleine jouissance au titre de l'exercice 2026[3]. L'acompte sur dividende du 3ème trimestre s'établit à 2,40 € par part ayant pleine jouissance.

Depuis la mise en place de la décimalisation des parts de votre SCPI au cours du trimestre, vous bénéficiez désormais de deux nouvelles options pour investir dans votre SCPI SOFIDY EUROPE INVEST :

- Le **versement programmé** permettra (après une première souscription d'une part) d'investir dès 50 € de façon mensuelle ou trimestrielle ;
- Le **réinvestissement automatiquement des dividendes** permettra de réinvestir tout ou partie de vos dividendes en nouvelles parts ou fractions de parts, plutôt que de les percevoir intégralement.

Ces nouvelles modalités vous offrent ainsi davantage de souplesse dans votre stratégie d'investissement.

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 1er janvier de l'année N. Au titre de 2025, ce dividende brut intègre une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 13,2 %. 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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

(3) 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.

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 du capital et présente un risque de liquidité/risque de perte en capital. Les SCPI sont des produits complexes et pouvant présenter un risque d'illiquidité : la revente des parts n'est pas aussi rapide et facile que pour d'autres placements financiers comme les actions ou les obligations. Si les demandes de retraits sont supérieures aux nouvelles souscriptions alors on observe une illiquidité de la SCPI sur le marché des parts. Dans ce cas, l'associé qui voudrait vendre ses parts peut être soumis à un délai de sortie d'une durée indéterminée puisqu'il n'existe pas suffisamment de souscripteurs. Les SCPI s'adressent à des investisseurs à la recherche de diversification et de performances, conscients des risques liés à cette classe d'actifs qui impose un placement à long terme. Il convient de ne pas investir une part trop importante de son patrimoine à cette classe d'actifs. Il s'agit d'un actif de diversification. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la Note d'information de la SCPI. Ces documents, ainsi que les statuts de la SCPI, sont librement accessibles sur demande ou sur le site https://www.sofidy.com/.



Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

Le patrimoine de SOFIDY EUROPE INVEST

À RETENIR
AU 30/09/2026

406,7 M€
VALEUR DE PATRIMOINE

38
ACTIFS REPRÉSENTANT 371 UNITÉS LOCATIVES

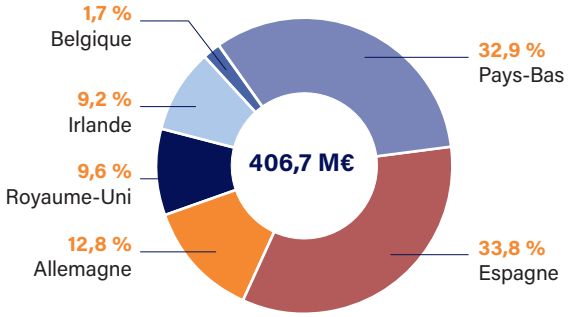
La diversification géographique et sectorielle de votre patrimoine immobilier

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 commercial 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.

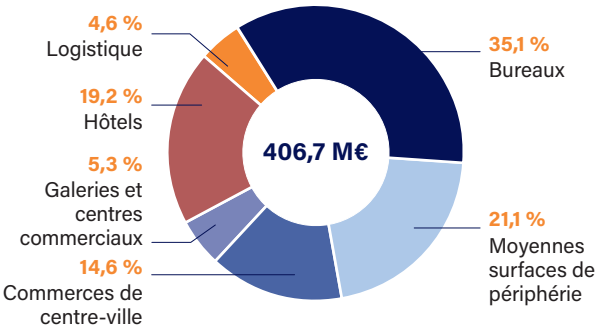
Composition du patrimoine immobilier

En valeur au 30 septembre 2026



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 septembre 2026



Point sur l'endettement au 30 septembre 2026

26,5 %
% dette / valeur du patrimoine

108 M€
Dette bancaire

4,32 %
Taux moyen des emprunts

100 %
Taux fixe

0 %
Taux variable

6 ans et 6 mois
Maturité moyenne de la dette



Agir pour une épargne immobilière responsable

Afin de contribuer à sa mesure à un futur durable, la Société de Gestion 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.

investissement socialement ISR responsable
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Pour en savoir plus, découvrez le code de transparence de SOFIDY EUROPE INVEST sur **sofidy.com**

Les investissements du trimestre

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

SOFIDY EUROPE INVEST n'a procédé à aucun investissement au cours du trimestre.

Cependant, au 30 septembre 2026, votre SCPI est engagée dans l'acquisition d'un ensemble immobilier mixte composé d'un hôtel et d'un retail park de cinq cellules commerciales situé au nord de Munich, en Allemagne, pour un montant de 18,8 M€. Cet investissement présente un rendement net immédiat de 7,0 %*. La réalisation définitive de l'opération (levée de dernières conditions suspensives usuelles en Allemagne) est prévue au cours du quatrième trimestre 2026.

Cet investissement porterait le **montant total des acquisitions depuis le début de l'année à 44 M€** pour un **rendement immédiat moyen à l'acquisition de 8,1 %***.

Plusieurs autres dossiers d'investissement sont actuellement en cours d'étude.

A RETENIR

18,8 M€

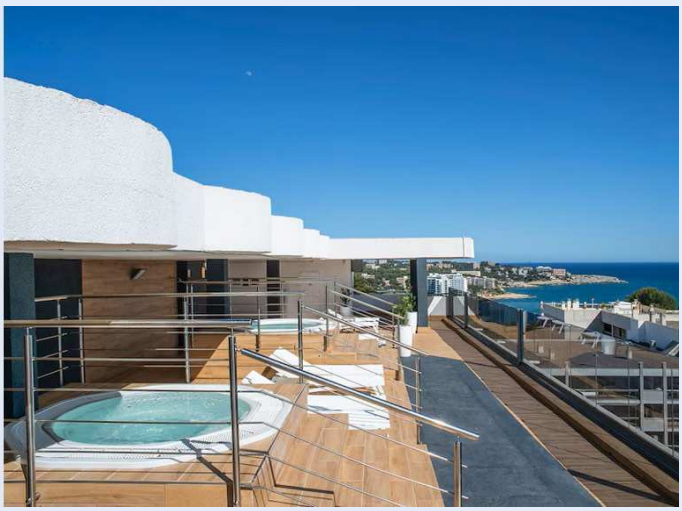
PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 30/09/2026 (FRAIS INCLUS)

1

NOMBRE D'ACQUISITIONS ENGAGÉES AU 30/09/2026

* 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.





Calle Vendrell, 9 - Salou (Espagne)







Westerdijk 2 - Utrecht (Pays-Bas)

Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

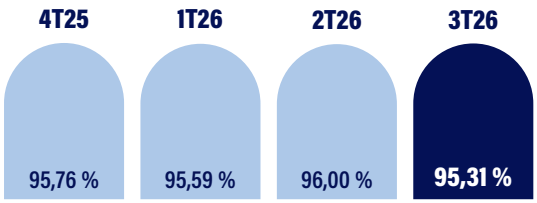
Aucun évènement de gestion locative particulier n'est à signaler sur le trimestre. En outre, la durée moyenne résiduelle ferme des baux du portefeuille de votre SCPI s'établit à 5,6 années, offrant ainsi une excellente visibilité sur les loyers et une bonne résilience des revenus.

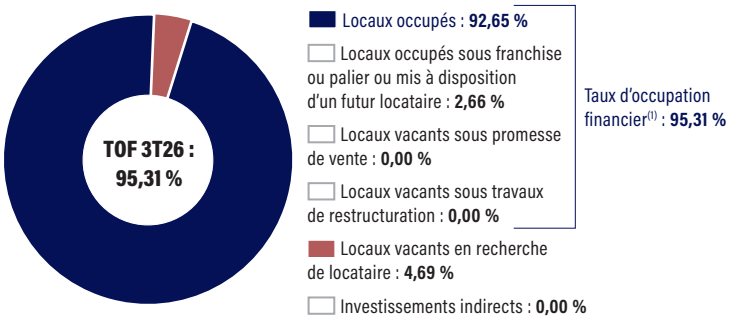
Libérations du trimestre

Aucune libération n'est à signaler ce trimestre sur les immeubles détenus en direct.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du 3ème trimestre 2026 s'établit à 95,31 %, en légère baisse compte tenu de l'effet plein du congé reçu au cours du trimestre précédent sur l'actif Hatton Garden à Londres.





6 563 K€
DE LOYERS ENCAISSÉS
SUR LE TRIMESTRE

* 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 Imaginalia - Albacete (Espagne)

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 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 2025	*Prévision 2026*
1er trimestre	2,40 €	2,40 €
2e trimestre	2,40 €	2,40 €
3e trimestre	2,40 €	2,40 €
4e trimestre	3,84 €	
Dividende annuel	**11,04 €**	***Entre 10,80 € et 11,25 €***

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2026 **entre 10,80 € et 11,25 €** par part.

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 2025

Taux de distribution 2025

5,41 %

Votre SCPI a généré en 2025 un taux de distribution de 5,41 % brut de fiscalité(1) et de 4,70 % net de fiscalité(2).

Performance globale 2025

5,41 %

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.

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

Valeur de référence des parts

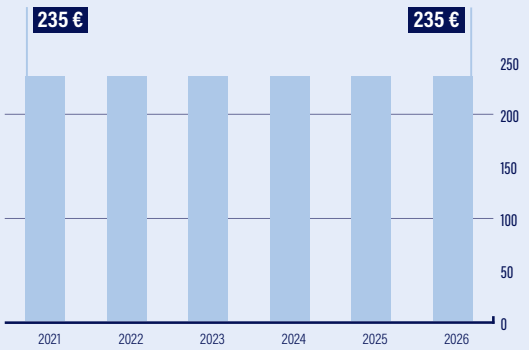
(par part) au 30/06/2026

196,86 €
Valeur de réalisation

229,06 €
Valeur de reconstitution

Historique du prix de souscription

au 1er 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 1er janvier de l'année N. Au titre de 2025, ce dividende brut intègre une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 13,2 %. 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 1er janvier N.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1er jour du 4ème mois
suivant la souscription et son règlement à la SCPI et d'inscription sur le registre des associés

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 :

5 432 870 €
MONTANT COLLECTÉ

1 491 390 €
MONTANT RETIRÉ

424 445 155 €
CAPITALISATION AU 30/09/2026

270 922 439 €
CAPITAL NOMINAL AU 30/09/2026 (VS 259 294 350 € AU 31/12/2025)

1 806 149,59574
NOMBRE DE PARTS AU 30/09/2026

23 118,59574
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

6 974
PARTS RETIRÉES

0
PARTS EN ATTENTE AU 30/09/2026

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 Jérôme Grumler

BT-SEI-102026-FR-1-3403



Toutes les photographies de ce document concernent des investissements déjà réalisés ou cibles 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 la Société de Gestion 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 la Société de Gestion 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 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.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

SOFIDY EUROPE INVEST | Numéro d'immatriculation AMF : Visa AMF SCPI n°26-10 du 31 mars 2026.
Sofidy est la marque du groupe Tikehau Capital qui porte l'offre de produits d'épargne immobilière grand public.
La gestion des fonds commercialisés sous la marque Sofidy est assurée par Tikehau Investment Management.
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-07000006 |
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR32 491 909 446 |
32 rue de Monceau 75008 PARIS | Tel. 01 53 59 05 00 | Email : sofidy@tikehaucapital.com