



Bulletin trimestriel d'information


 4^{EME} TRIMESTRE 2025 ► N° 19

 Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2026

**LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.**
+5,41 %

 TAUX DE DISTRIBUTION 2025⁽¹⁾
+5,41 %

 PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025⁽²⁾
95,76 %

 TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

406 M€

 CAPITALISATION
AU 31 DÉCEMBRE 2025

36

 NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 31 DÉCEMBRE 2025

7 959

 NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2025

ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

Chers Associés,

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux pour la nouvelle année.

Bien que l'économie européenne fasse preuve de résilience, soutenue par une inflation maîtrisée et une croissance légèrement positive, l'activité peine à redémarrer sur l'ensemble des marchés immobiliers européens, essentiellement en raison des doutes et des tensions géopolitiques qui persistent à l'échelle mondiale. Ce contexte invite les acteurs du marché à la prudence, mais il offre également des opportunités pour l'investissement immobilier qui continue de se distinguer par ses rendements prévisibles et attractifs.

Concernant votre SCPI SOFIDY EUROPE INVEST, les travaux de valorisation conduits en fin d'année traduisent une hausse sensible de la valeur du patrimoine immobilier de +4,2% sur un an, illustrant la qualité de son patrimoine ainsi que sa politique d'investissement sélective privilégiant les grandes métropoles. Cette rigueur à l'investissement a notamment permis des revalorisations des acquisitions effectuées en 2025 de +10,8% en moyenne par rapport aux prix d'acquisition hors droits.

Au cours du trimestre écoulé, votre SCPI a investi 16 M€ dans deux actifs : un commerce de centre-ville à Saragosse et un hôtel exploité par l'enseigne Pierre & Vacances à Salou, station balnéaire au sud-est de Barcelone. Ce programme d'investissement a été réalisé avec un taux de rendement moyen immédiat de 6,8%⁽³⁾.

SOFIDY EUROPE INVEST maintient en outre d'excellentes performances opérationnelles, avec au quatrième trimestre un taux d'occupation financier de 95,8% et un taux de recouvrement des loyers de 94,9%⁽⁴⁾.

Ces bonnes performances opérationnelles permettent à votre SCPI de verser un dividende global au titre de l'exercice 2025 de 11,04 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, faisant ressortir un taux de distribution de 5,41% brut de fiscalité⁽¹⁾. L'acompte versé au titre du dernier trimestre 2025 ressort ainsi à 3,84 € par part.

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 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 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

⁽³⁾ 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 des actifs aux dates d'acquisition, et leur valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après la date d'acquisition et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

⁽⁴⁾ (Taux de recouvrement du 4^{ème} trimestre 2025 à date de rédaction du document.

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 31/12/2025

378,6 M€
VALEUR DE PATRIMOINE

36
ACTIFS REPRÉSENTANT 313
UNITÉS LOCATIVES

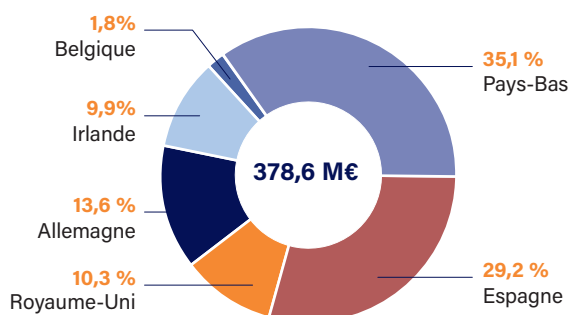
La diversification géographique et sectorielle de votre patrimoine immobilier

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.

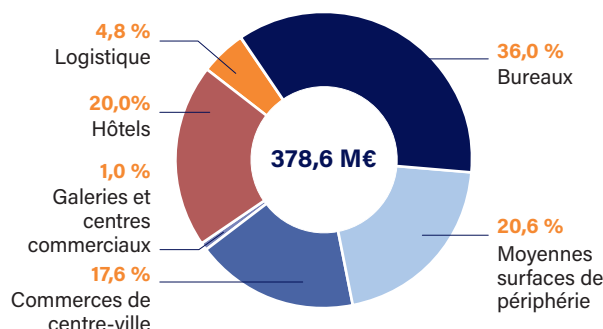
Composition du patrimoine immobilier

En valeur au 31 décembre 2025

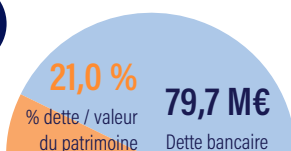


Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 décembre 2025



Point sur l'endettement au 31 décembre 2025



4,17 %

Taux moyen des emprunts

100 %	0 %
Taux fixe	Taux variable



7 ans et 2 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

Les investissements du trimestre

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

Au cours du 4^{ème} trimestre 2025 votre SCPI a procédé à l'acquisition de deux actifs en Espagne pour un montant total de 16,6 M€ et un taux de rendement moyen de 6,8%⁽¹⁾ :

- **Un actif commercial à Saragosse**, quatrième plus grande ville d'Espagne qui se distingue par sa vitalité économique et sa croissance démographique. Ce commerce, exploité en tant que salle de sport, se situe dans le quartier d'Actur, un secteur dynamique et en pleine expansion du nord de la ville. Ce quartier bénéficie d'une excellente desserte qui assure une connexion rapide et efficace avec le centre-ville. L'actif de 1 341 m² est loué par Fitness Park, une marque de renommée internationale dans le domaine du Fitness, pour une durée ferme de 5 ans.
- **Les murs d'un hôtel trois étoiles à Salou**, l'une des stations balnéaires les plus prisées de la Costa Dorada, au sud-est de Barcelone, réputée pour ses plages, son climat et son offre de loisirs variée. L'établissement bénéficie d'un emplacement exceptionnel, à moins de 300 mètres de trois plages renommées et à proximité immédiate de PortAventura World (premier parc de loisirs d'Espagne). L'hôtel développe une surface locative de 9 138 m² et propose 175 chambres, exploitées par Pierre & Vacances, acteur de référence du secteur en Europe, pour une durée ferme de 12 ans.

Type	Adresse	Locataire	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Commerce	Saragosse (Espagne) - Avenida Maria Zambrano, 50	Fitness Park	1 341 m ²	2 971 410 €	16/12/2025
Hôtel	Salou (Espagne) - Calle Vendrell, 9	Pierre et Vacances	9 138 m ²	13 617 790 €	19/12/2025
			10 479 m ²	16 589 200 €	

Ces acquisitions portent le montant total des investissements de l'année 2025 à 80,1 M€ faisant ressortir un rendement immédiat de 7,7%⁽¹⁾. Au 31 décembre 2025, votre SCPI est engagée dans l'acquisition d'un actif de commerce en Espagne pour un montant de 7,6 M€.

A RETENIR

16,6 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

2

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

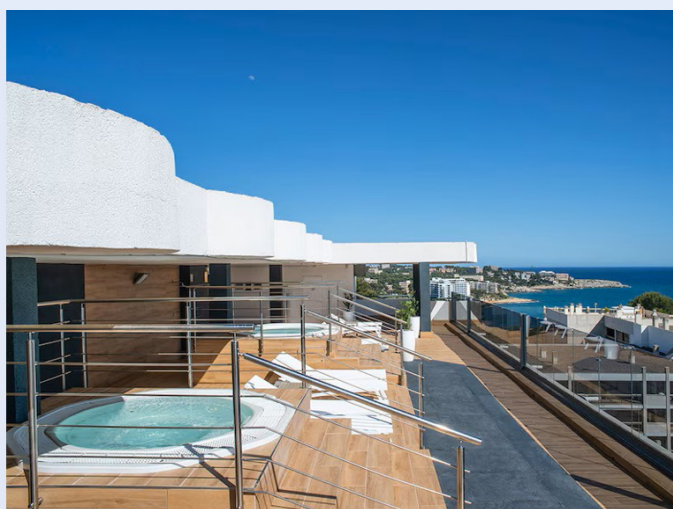
10 479 m²

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.



Calle Vendrell, 9 - Salou (Espagne)



Westerdijk 2 - Utrecht (Pays-Bas)



Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

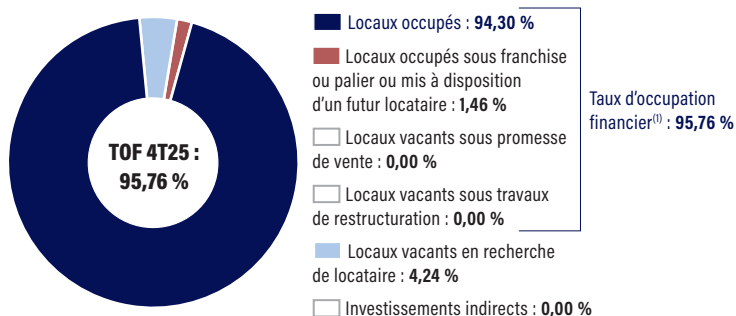
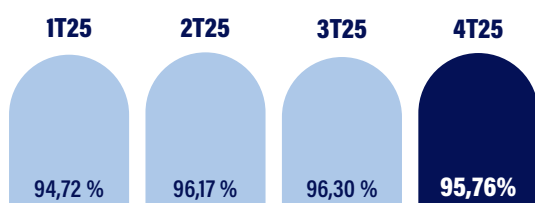
Aucun évènement de gestion locative particulier n'est à signaler sur le trimestre. En outre, la durée moyenne résiduelle ferme des baux du portefeuille de votre SCPI s'établit à 6,4 années, offrant ainsi une excellente visibilité sur les loyers et une bonne résilience des revenus.

Libérations du trimestre

À fin décembre les libérations du trimestre concernent deux surfaces de bureaux situées à Anvers (Belgique) et à Utrecht (Pays-Bas). Ces actifs représentent une surface totale de 1 173 m² et un loyer annuel d'environ 280 K€. Les équipes de gestion sont pleinement mobilisées pour relouer au plus vite ces actifs de qualité.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ moyen du 4^{ème} trimestre 2025 s'établit à 95,76 %, en légère baisse compte tenu des libérations du trimestre.



6 129 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

3,84 €
PAR PART

Acompte trimestriel versé fin janvier pour une part ayant pleine jouissance, soit 3,83 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

Distribution annuelle

11,04 €
PAR PART

Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 11,04 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet.

En € par part	Rappel 2024	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 €	3,84 €
Dividende annuel	10,92 €	11,04 €

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 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

197,04 €

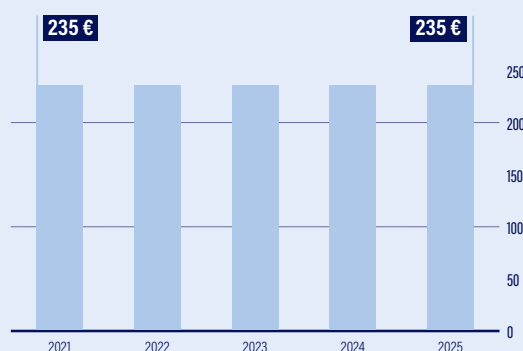
Valeur de
réalisation

228,37 €

Valeur de
reconstitution

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 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 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 :

8 947 625 €
MONTANT COLLECTÉ

916 561 €
MONTANT RETIRÉ

406 227 815 €
CAPITALISATION
AU 31/12/2025

259 294 350 €
CAPITAL NOMINAL
AU 31/12/2025
(VS 237 294 600 €
AU 31/12/2024)

1 728 629
NOMBRE DE PARTS
AU 31/12/2025

38 075
PARTS NOUVELLES
SOUSCRITES

4 286
PARTS RETIRÉES

0
PARTS EN ATTENTE
AU 31/12/2025

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 de SOFIDY EUROPE INVEST qui se tiendra le 27 mai 2026, trois sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés souhaitant faire acte de candidature sont invités à le faire en téléchargeant le formulaire de candidature sur leur Espace Associé ou sur simple demande auprès du Service Associés (serviceassociés@sofidy.com), le formulaire devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1^{er} mars 2026.

BT-SEI-072026-FR-2-2747



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.