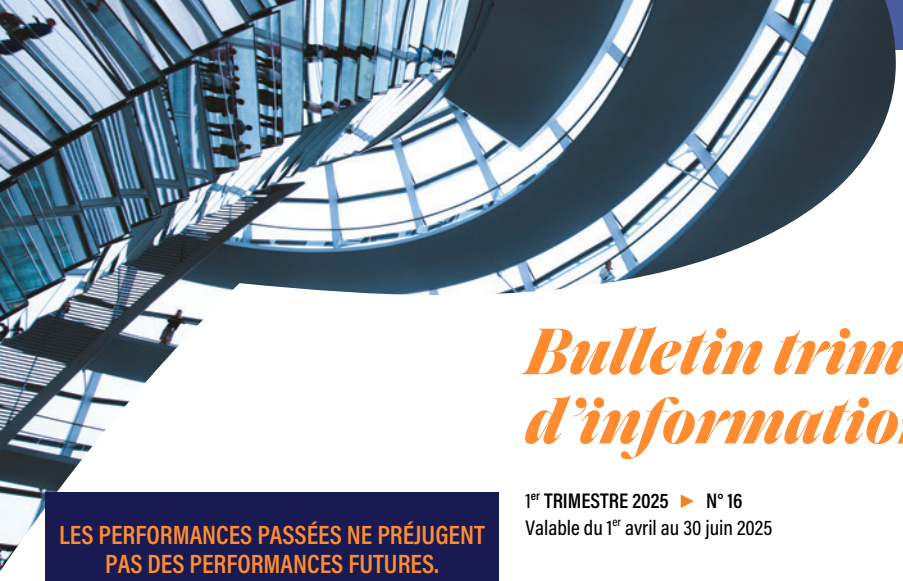


SOFIDY EUROPE INVEST
SCPI THÉMATIQUE EUROPE

Bulletin trimestriel d'information

1er TRIMESTRE 2025 ► N° 16
Valable du 1er avril au 30 juin 2025

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

+5,20 %
TAUX DE DISTRIBUTION 2024(1)

94,72 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE

381 M€
CAPITALISATION AU 31 MARS 2025

30
NOMBRE D'IMMEUBLES AU 31 MARS 2025

7 323
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 MARS 2025

ÉCHELLE DE RISQUE
< Risque faible Risque élevé >

1	2	**3**	4	5	6	7

Chers Associés,

Dans un environnement macro-économique et géopolitique qui offre très peu de visibilité, la courbe des taux d'intérêts continue d'évoluer avec une nouvelle baisse de ses taux directeurs annoncée le 17 avril par la Banque Centrale Européenne (le taux de dépôt baisse de 25 points de base pour la 7ème fois en moins de 10 mois depuis son plus haut avant l'été 2024, soit désormais 2,25 % versus 4,00 % début 2024) et quelques tensions sur les taux longs européens du fait des contraintes budgétaires qui s'annoncent. A cela s'ajoute une très forte volatilité sur l'ensemble des marchés financiers internationaux. Ce contexte créé un environnement favorable à l'investissement immobilier qui présente de solides atouts pour rejouer son rôle de valeur refuge et se démarquer dans l'univers des solutions patrimoniales proposées aux épargnants.

Votre SCPI SOFIDY EUROPE INVEST entend profiter de ce bon point d'entrée pour continuer à augmenter et diversifier son patrimoine avec près de 45 M€ d'investissements en cours de finalisation au Royaume-Uni, aux Pays-Bas et en Espagne affichant un rendement moyen net à l'acquisition autour de 7,6 %(2) et d'autres opportunités à l'étude. Elle finance ses acquisitions en s'appuyant sur sa collecte positive et en activant le recours à l'emprunt, son taux d'endettement de seulement 1,5 % au 31 mars 2025 lui laissant d'importantes marges de manœuvre.

Les performances opérationnelles SOFIDY EUROPE INVEST se maintiennent à un niveau élevé au 1er trimestre (3) avec un taux d'occupation financier de 94,7 % et un taux de recouvrement des loyers et des charges de 95,5 %(4).

Ces performances permettent d'envisager une fourchette prévisionnelle de dividende annuel entre 10,00 € 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 5,00 % et de 5,40 %. L'acompte sur dividende du 1er trimestre s'établit à 2,40 € par part ayant pleine jouissance, en hausse de 5,3 % par rapport à celui du 1er trimestre 2024.

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 1er 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 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 moyen pondéré 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.

(3) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(4) Taux d'occupation financier du 1er trimestre 2025 et taux de recouvrement du 1er 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.

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.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

Le patrimoine de SOFIDY EUROPE INVEST

À RETENIR
AU 31/03/2025

287,6 M€
VALEUR DE PATRIMOINE

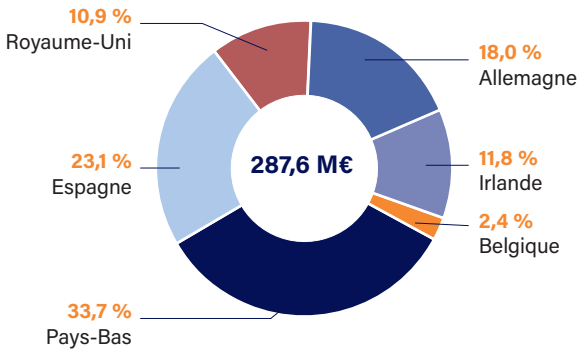
30
IMMEUBLES REPRÉSENTANT 91 UNITÉS LOCATIVES

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.

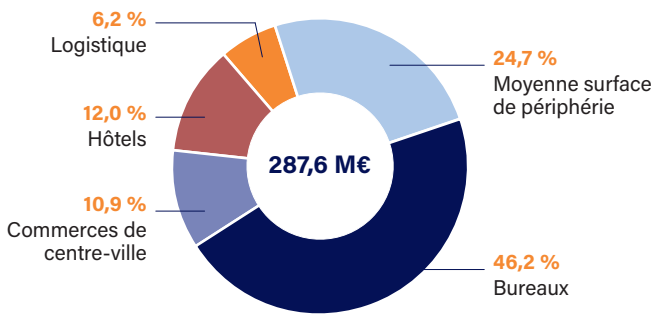
Composition du patrimoine immobilier

En valeur au 31 mars 2025

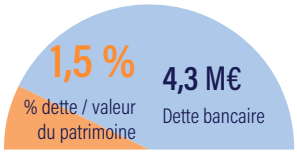


Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 mars 2025



Point sur l'endettement au 31 mars 2025



2,15 %
Taux moyen des emprunts

100,0 % Taux fixe
0,0 % Taux variable

6 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.

Label ISR — Investissement Socialement 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.

Bien qu'aucune acquisition n'ait été signée au 1er trimestre 2025, votre SCPI a activement travaillé à l'augmentation et à la diversification de son patrimoine immobilier. En effet, SOFIDY EUROPE INVEST négocie actuellement l'acquisition de trois actifs localisés en Espagne, au Royaume-Uni et aux Pays-Bas pour un montant total de 45 M€. Il s'agit respectivement d'un hôtel, d'un retail park et d'un centre commercial de centre-ville qui seraient acquis à un rendement net moyen pondéré à l'acquisition de 7,6 %(1).

Votre SCPI a déployé sa trésorerie disponible mais elle affiche un niveau d'endettement encore très limité (1,5 % de la valeur du patrimoine). A compter de 2025, elle entend profiter des conditions de crédit redevenues plus favorables pour mettre en place des financements lui permettant de saisir des opportunités à l'investissement et de continuer à consolider une performance solide sur le long terme.

A RETENIR

45 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT À L'ÉTUDE AU 31/03/2025

3

NOMBRE D'ACQUISITIONS À L'ÉTUDE

(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.

Hatton Garden - Londres (Grande-Bretagne)

Abraham Van Stolkweg - Rotterdam (Pays-Bas)

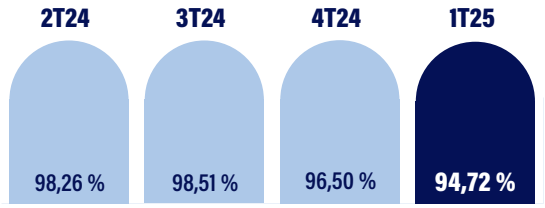
Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

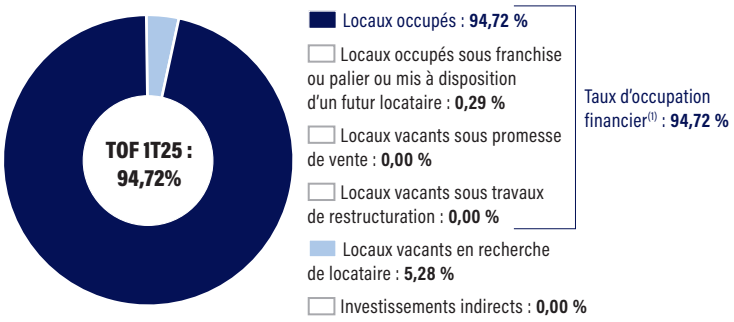
Aucun évènement de gestion locative n'est à signaler sur le trimestre. En outre, la durée moyenne résiduelle ferme des baux du portefeuille de votre SCPI s'établit à 5,2 années, offrant ainsi une excellente visibilité sur les loyers et une bonne résilience des revenus.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier[1] moyen du 1er trimestre 2025 s'établit à 94,72 %, en diminution par rapport au trimestre précédent du fait de l'effet "trimestre complet" de l'acquisition sur le 4T24 de l'immeuble mixte situé à Londres comprenant des surfaces vacantes en cours de relocation ainsi qu'à la libération d'une surface de bureaux à Dublin.



Au 31/03/2025, la vacance est répartie sur 7 unités locatives.



4 541 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.

Calle de Albarracin 34 - Madrid (Espagne)

Fleming Court, Fleming's Place - Dublin (Irlande)

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 avril 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*
1er trimestre	2,28 €	2,40 €
2e trimestre	2,28 €	
3e trimestre	2,40 €	
4e trimestre	3,96 €	
Dividende annuel	**10,92 €**	***Entre 10,00 € et 11,00 €***

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

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].

[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 1er 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 1er janvier N.

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

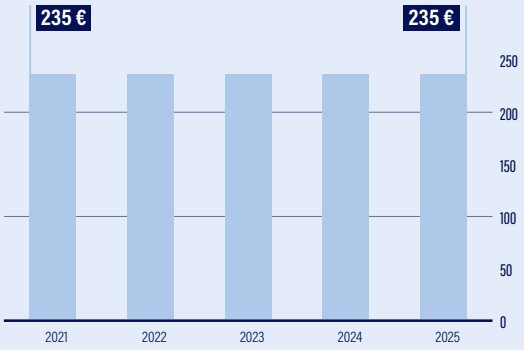
Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2024

191,30 €	222,92 €
Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution

Historique du prix de souscription

au 1er janvier



CONDITIONS DE SOUSCRIPTION :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1er jour du 4ème 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 :

9 936 505 €
MONTANT COLLECTÉ

570 552 €
MONTANT RETIRÉ

381 071 065 €
CAPITALISATION AU 31/03/2025

243 236 850 €
CAPITAL NOMINAL AU 31/03/2025 (VS 237 294 600 € AU 31/12/2024)

1 621 579
NOMBRE DE PARTS AU 31/03/2025

42 283
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

2 668
PARTS RETIRÉES

0
PARTS EN ATTENTE AU 31/03/2025

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 !

L'Assemblée Générale de SOFIDY EUROPE INVEST se tiendra le 28 mai 2025 à 15h00 au 303 Square des Champs-Elysées à Evry-Courcouronnes. Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance en ligne ou par voie postale en fonction de leurs préférences. Nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite (la veille de l'AG avant 12h00) votre pouvoir et/ou votre vote par correspondance.

BT-SEI-042025-FR-1-2167

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 nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 10 parts. Par contre, les associés anciens peuvent souscrire un nombre inférieur.

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 délais 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.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

SOFIDY EUROPE INVEST | Numéro d'immatriculation AMF : Visa AMF SCPI n°21-06 du 11 mai 2021
SOFIDY SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042.303 | 338 826 332 RCS Évry | Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303, Square des Champs Élysées - 91080 Évry Courcouronnes
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | **sofidy.com**