



SOFIDY EUROPE INVEST, la SCPI diversifiée qui investie dans les pays européens*

1. PRÉSENTATION DE LA SCPI

SOFIDY EUROPE INVEST est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement diversifiée à capital variable. L'objectif de gestion de la SCPI **SOFIDY EUROPE INVEST** est de proposer à l'investisseur une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une progression de la valeur des parts souscrites sur un horizon de détention long terme. Cet objectif est non garanti. Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du degré d'aversion au risque immobilier du client.

SOFIDY EUROPE INVEST a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif, situé 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. La SCPI investit de manière principale, en immobilier locatif d'entreprise au sens large (bureaux, murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier de santé...).

SOFIDY EUROPE INVEST est une SCPI labellisée ISR immobilier qui intègre des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et de gestion de son patrimoine.

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 de capital et présente un 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 de Sofidy <https://www.sofidy.com/>.

2. LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIÈRE

En investissant dans différents pays, la SCPI vise à profiter du décalage des conjonctures économiques et immobilières existant entre ces pays afin de saisir les opportunités offrant un couple rendement risque plus intéressant à un moment donné.

La politique d'acquisition repose sur plusieurs critères clés d'investissements tels que :

La qualité de l'emplacement :

Acquisitions au sein de marchés estimés suffisamment profonds en termes :

- de taille globale et de volume annuel moyen de transactions en investissement ou en prise à bail ;
- de dynamisme économique, démographique, touristique et de qualité du réseau de transport ;
- de maintien potentiel de la valorisation foncière dans le temps.

La qualité de l'actif :

- qualité intrinsèque de l'actif ;
- qualité du dossier technique ;
- maintien potentiel de sa valeur résiduelle.

La qualité des locataires :

- pérennité des flux de loyers ;
- niveau du loyer de préférence inférieur ou égal à la valeur locative de marché ;
- solidité financière du locataire.

SPÉCIFICITÉS DU FONDS

Investisseurs concernés

La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST s'adresse aux clients non professionnels, professionnels ou contreparties éligibles souhaitant investir indirectement une partie de leurs liquidités (fonds propres, trésorerie, épargne...) dans l'immobilier locatif pour répondre à des objectifs patrimoniaux sur le long terme et acceptant un risque de perte en capital.

Éligible Assurance vie** : OUI

Possibilité de souscription par emprunt*** : OUI

** À ce jour le fonds n'est pas disponible à l'Assurance vie.

*** L'endettement présente un caractère risqué. En cas de souscription des parts à crédit, et en cas de retrait anticipé des parts, le produit de la cession des parts pourrait se révéler être insuffisant pour rembourser l'endettement.

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Nature juridique : Société Civile de Placement Immobilier

Typologie : SCPI de rendement

Thématique : SCPI diversifiée européenne

Capital : Variable

Date de création : 2021

Périodicité des distributions potentielles de revenus : Trimestrielle

Délai de jouissance : 1^{er} jour du quatrième mois suivant la date d'encaissement de la souscription et d'inscription sur le registre des associés

Prix de souscription : 235 €

Minimum de souscription : 1 part

Horizon de placement recommandé : 8 ans

PROFIL DE RISQUE

Risque faible

Risque élevé

1 2 3 4 5 6 7

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.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

* Espace Économique Européen, Royaume-Uni et Suisse.

3. DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE - ESG

SOFIDY EUROPE INVEST est labellisée ISR immobilier. Ce label atteste de l'intégration d'une démarche d'immobilier durable ambitieuse dans la stratégie d'investissement et dans la gestion des actifs de la SCPI. Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont pris en compte sur l'ensemble des actifs, dans une démarche d'amélioration continue des pratiques de développement durable.

La SCPI vise plus particulièrement à répondre aux objectifs suivants :



ENVIRONNEMENT

Performance énergétique, énergies renouvelables et émissions de gaz à effet serre des bâtiments, gestion de l'eau, préservation de la biodiversité

• Atténuer le changement climatique :

- Renforcer les processus de collecte et de suivi des consommations énergétiques et des émissions de GES associées.
- Mettre en place des dispositifs et équipements permettant de les réduire.

• Réduire l'impact sur la biodiversité et les écosystèmes :

- Encourager les actions en faveur de la biodiversité ainsi que la gestion responsable des espaces verts sur nos actifs.



SOCIAL

Mobilité, services proposés et accessibilité, santé/sécurité, confort/bien-être des occupants, impact territorial positif

• Assurer aux locataires l'accès aux mobilités durables :

- Privilégier les actifs proches des transports en commun.
- Faciliter les mobilités électriques et douces au sein et à proximité du bâtiment.

• Garantir aux locataires l'accès à des services diversifiés :

- Assurer l'accès des locataires à des services sur site ou à proximité.



GOUVERNANCE

Résilience face au changement climatique, relations avec les parties prenantes, achats responsables et certifications

• Intégrer les parties prenantes dans la démarche ESG :

- Développer et diffuser un éco-guide à destination des locataires.
- Intégrer des annexes environnementales dans les baux et encourager l'organisation régulière de Comités Verts avec les locataires.
- Intégrer des clauses ESG dans les mandats avec les Property Managers et encourager l'organisation régulière de Comités ESG.

• Améliorer la résilience des bâtiments face au changement climatique :

- Comprendre les risques physiques climatiques auxquels sont exposés les actifs.
- Développer des plans d'action associés à ces risques pour améliorer la résilience des actifs.

L'intégration de ces objectifs dans le choix des acquisitions et dans la gestion des actifs de SOFIDY EUROPE INVEST pourra impliquer des investissements supplémentaires visant à accroître la valorisation du patrimoine sur le moyen et long terme, et donc à préserver le rendement potentiel attendu.

Les investissements de la SCPI sont sélectionnés au regard de leurs caractéristiques ESG, de leur potentiel d'amélioration et de leur compatibilité avec l'objectif de gestion extra-financière selon une approche durable et continue de la performance extra-financière des actifs immobiliers.

En pratique, chacun des actifs immobiliers de SOFIDY EUROPE INVEST est noté sur 100 à partir d'une grille d'évaluation dédiée intégrant les critères ESG. Les critères de cette grille sont déclinés en fonction des typologies de bâtiments gérées par le fonds (bureaux, commerces de pied d'immeuble, autres commerces/logistique, tourisme et résidentiel), et de la phase de vie du bâtiment (à savoir en exploitation ou au cours d'un projet de développement).

Chaque actif dispose d'une note ESG d'origine, d'un plan d'amélioration ESG et d'une note ESG provisionnelle.

Le détail des objectifs, des critères d'évaluation et de leur pondération, ainsi que la méthodologie précise appliquée aux investissements et à leur gestion figurent dans le code de transparence ISR de la SCPI disponible auprès de la société de gestion et disponible sur le site de Sofidy (marque du groupe Tikehau Capital) :



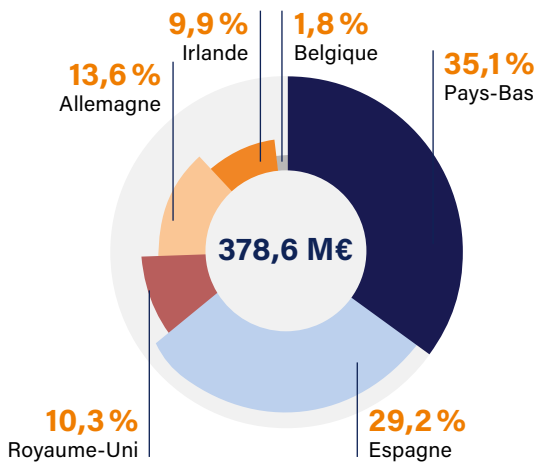
www.sofidy.com/documentation/sofidy-europe-invest

4. L'UNIVERS D'INVESTISSEMENT

L'univers d'investissement de la SCPI se compose d'actifs immobiliers :

- Construits ou en l'état futur d'achèvement (VEFA) ;
- De manière principale, en immobilier locatif d'entreprise au sens large (bureaux, murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier de santé...);
- Situés 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'acquisition pourra être réalisée de manière directe ou indirecte, notamment au travers de SCI contrôlées ou non, de SCPI, d'OPCI et de tout autre type de fonds ou société de droit français ou européen éligible ;
- La SCPI **SOFIDY EUROPE INVEST** a également la possibilité d'investir dans des droits réels portant sur de tels biens, des meubles meublants, des biens d'équipements ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires à leur fonctionnement, à leur usage ou à leur exploitation, des unités de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation, des dépôts et liquidités, des avances en compte courant, et des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Comofi.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE NOTRE PATRIMOINE au 31/12/2025*



En investissant dans différents pays, la SCPI vise à profiter du décalage des conjonctures économiques et immobilières existant entre ces pays afin de saisir les opportunités offrant un couple rendement risque plus intéressant à un moment donné.

Il est précisé que les investissements d'actifs immobiliers réalisés en France ne pourront pas représenter plus de 20% du total des actifs de la SCPI.

La SCPI pourra acquérir des biens immobiliers en devises autres que l'euro sans que l'exposition résiduelle en devises étrangères ne puisse dépasser 20% de la valeur totale des actifs de la SCPI.

*Source : BT 4T2025 SOFIDY EUROPE INVEST.

5. TAUX DE DISTRIBUTION ET PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE au 31/12/2025

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

	2025
Taux de distribution brut de fiscalité ⁽¹⁾	+5,41% ⁽¹⁾
Performance globale annuelle	+5,41% ⁽²⁾

(1) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. 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.

MENTIONS LÉGALES

Document non contractuel. Ce document est produit par Tikehau Investment Management à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les données et chiffres sont réputés exacts et fiables par la société de gestion, en date du 31/12/2025. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La responsabilité de Tikehau Investment Management ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. Tikehau Investment Management se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis, notamment en ce qui concerne la description des processus de gestion qui ne constitue en aucun cas un engagement. Ceci est un document publicitaire. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans SOFIDY EUROPE INVEST sont décrits dans le Document d'Informations Clés (DIC). Ces documents, ainsi que les statuts de la SCPI sont librement accessibles sur demande auprès de la société de gestion ou sur le site internet de Sofidy <https://www.sofidy.com/> (marque du groupe Tikehau Capital). Il est impératif de prendre connaissance de ces documents qui doivent être remis préalablement à la souscription. Mis à jour en avril 2026. La Note d'information de SOFIDY EUROPE INVEST prévue au code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa AMF n°26-10 du 31 mars 2026.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

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

FRAIS ET COMMISSIONS

Frais supportés directement par le client

Frais de souscription : 9% HT (soit 10,8 TTC) sur le montant des capitaux collectés, primes d'émission incluses

Frais de cession de parts : Cession par confrontation des ordres d'achat et de vente : 5% HT du prix d'exécution (6% TTC)

La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...).

Frais supportés directement par la SCPI

Commission de gestion annuelle : 12% HT (14,4% TTC) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets

Commission de cession d'immeuble : 2,5% HT (3% TTC) des prix de vente des immeubles cédés par la Société

Commission de suivi et de pilotage des travaux : 1,5% HT (1,8% TTC) du montant HT des travaux pour tout programme > 100 K€ HT

GESTIONNAIRE

Société de Gestion : Tikehau Investment Management
Société de Gestion de Portefeuille

Sofidy est une marque du groupe Tikehau Capital qui porte l'offre de produits d'épargne immobilière grand public, proposés depuis 1987 et gérés par Tikehau Investment Management.

L'expertise immobilière de Tikehau Investment Management totalise 13 milliards d'euros d'encours, couvrant toutes les classes d'actifs, dans toute l'Europe, avec 9 000 actifs, 170 professionnels et une présence dans 7 pays (Etats-Unis, Royaume-Uni, Espagne, France, Italie, Allemagne, Benelux).

Siège social : Paris

Date de création : 2004

Encours gérés* au 31/12/2025 : 52,8 Mds €

Source : Tikehau Investment Management - Chiffres au 31/12/2025.

*Par Tikehau Capital