

EXERCICE 2025



SOFIDY
EUROPE INVEST
SCPI THÉMATIQUE
EUROPE



Rapport Annuel

Sofidy 
ÉPARGNER - INVESTIR

Édito

“ **SOFIDY EUROPE INVEST** profite du nouveau cycle immobilier et investit plus de **80 M€** à un taux de rendement moyen à l'acquisition de **7,7 %⁽¹⁾**. ”

Chers Associés,

Les marchés immobiliers ont été marqués en 2025 par une politique monétaire de la Banque Centrale Européenne plus accommodante avec quatre nouvelles baisses successives de ses taux directeurs sur le premier semestre (-100 points de base). Le retour à la normale de la courbe des taux d'intérêts a offert de nouvelles perspectives pour les acteurs de l'immobilier et a été synonyme de stabilisation des valeurs voire de revalorisation à la hausse pour les actifs de qualité offrant des flux locatifs pérennes. Cependant, nous assistons toujours à un atterrissage de valeur pour les actifs faisant l'objet d'un risque locatif et plus particulièrement, ceux du secteur bureau situés en périphérie. Dans ce marché hétérogène, les investisseurs les plus agiles continueront à saisir de belles opportunités assurant la performance et les plus-values de demain.

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.

Les investissements réalisés en 2025 illustrent la capacité de SOFIDY EUROPE INVEST à saisir les opportunités offertes par le cycle. Ainsi plus de 80 M€ ont été investis sur des actifs stabilisés générant un taux de rendement moyen à l'acquisition de 7,7 %⁽¹⁾. Parmi les opérations marquantes de l'année, l'acquisition d'un hôtel à Torremolinos (Espagne) pour 25 M€ (taux de rendement à l'acquisition de 7,0 %⁽¹⁾), l'acquisition d'un hôtel à Salou (Espagne) pour 14 M€ (taux de rendement à l'acquisition de 6,8 %⁽¹⁾) et l'acquisition d'un centre commercial à Zoetermeer (Pays-Bas) pour 28 M€ (taux de rendement à l'acquisition de 9,0 %⁽¹⁾).

SOFIDY EUROPE INVEST maintient en outre d'excellentes performances opérationnelles avec un taux d'occupation financier moyen de près de 96 % sur l'exercice et un taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2025 de 97,6 % à la date de rédaction du rapport. Ces bonnes performances opérationnelles permettent à votre SCPI de distribuer un dividende global de 11,04 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, un montant en progression de +1,10 % par rapport à l'année précédente. Cela se traduit par un taux de distribution brut de fiscalité et d'une performance globale annuelle de 5,41 %⁽²⁾⁽³⁾.

Ces résultats témoignent de la capacité de votre Société de Gestion à naviguer dans un environnement complexe, tout en gardant le cap pour délivrer une rentabilité attractive et durable pour nos associés.

Nous restons convaincus que l'immobilier de qualité garde toute sa place dans une allocation d'investissement, et poursuivons notre stratégie de diversification en saisissant de nouvelles opportunités d'investissement tout en veillant à maintenir la résilience de votre patrimoine avec notamment la mise en place d'actions concrètes visant à améliorer l'impact environnemental du patrimoine immobilier et à atteindre ses objectifs d'investissement durable.

La Société de Gestion

- (1) Le rendement des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI. Ce taux de rendement exprimé en pourcentage exprime le rapport entre les loyers nets perçus, et sa valeur d'acquisition sur une période de référence. Il peut évoluer en fonction de la situation locative du bien dans le temps. Il ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.
- (2) 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 2025, ce dividende intègre une fiscalité immobilière payée par la SCPI 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.
- (3) 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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

01

Rapport d'activité de l'exercice 2025

1.1.	Évolution du marché immobilier et de son environnement	12
1.2.	Évolution du capital et marché des parts	16
1.3.	Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	18
1.4.	Gestion locative et immobilière	23
1.5.	Résultats financiers	25
1.6.	Expertises et valeur de la société	29
1.7.	Fiscalité	31
1.8.	Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	32
1.9.	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	34
1.10.	Évènements post-clôture	35
1.11.	Perspectives	35
1.12.	Présentation des projets de résolutions extraordinaires	36

02

Démarche ESG 37

2.1.	Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	38
2.2.	Méthode d'évaluation et de progrès ISR	49
2.3.	Cas d'étude – La performance extra-financière des actifs	50

03

Rapport financier sur l'exercice 2025 51

3.1.	État du patrimoine	52
3.2.	Tableau de variation des capitaux propres	53
3.3.	Engagements hors bilan	53
3.4.	Compte de résultat de l'exercice	54
3.5.	Annexes	56
3.6.	Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2025	62

04

Rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale 65

4.1.	Rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale	66
------	---	----

05

Rapports du commissaire aux comptes 67

5.1.	Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	68
5.2.	Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées	70

06

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale 73

6.1.	Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire	74
6.2.	Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Extraordinaire	76

07

Rapport périodique SFDR 77

7.1.	Caractéristiques environnementales et/ou sociales	78
------	---	----

Profil et organes de direction et de contrôle

Profil	<p>SOFIDY EUROPE INVEST est une SCPI à capital variable de rendement diversifiée</p> <p>Elle a vocation à acquérir et détenir un parc immobilier locatif d'entreprise au sens large (bureaux, murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier résidentiel...), 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</p> <p>Visa AMF sur la note d'information : SCPI N° 21-06 du 11 mai 2021</p> <p>Date de création : 1^{er} avril 2021</p>
Siège Social	303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes
Conseil de Surveillance au 31/12/2025	<p>Monsieur Jean-Jacques TEISSEBRE (Président)</p> <p>Monsieur Xavier BONNEFOY</p> <p>Monsieur Philippe GOURDELIER</p> <p>Madame Valérie JACQUEMIN</p> <p>Monsieur Franck LEBORGNE</p> <p>Madame Sandrine REMON-LE ROUX</p> <p>Monsieur Julien RIBES</p> <p>Monsieur Michel STEFANI</p> <p>La société TV PATRIMOINE représentée par Monsieur Thibault VANHOUTTE</p>
Société de Gestion au 31/12/2025	<p>SOFIDY S.A.S</p> <p>Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)</p> <p>Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €</p> <p>303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes</p> <p>R.C.S. Evry B 338 826 332</p>
Commissaires aux Comptes	<p>Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPER AUDIT – Jean-Baptiste DESCHRYVER</p> <p>63 Rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine</p>
Dépositaire	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SA - 29 Boulevard Haussmann - 75009 Paris
Informations au 31/12/2025	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.S</p> <p>303 square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>

Sofidy Europe Invest en un coup d'oeil

Chiffres clés 2025

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

406,2 M€

Capitalisation au 31/12/2025

5,41 %

Taux de distribution brut de fiscalité étrangère⁽¹⁾

313

Unités locatives

95,79 %

Taux d'occupation financier en 2025⁽²⁾

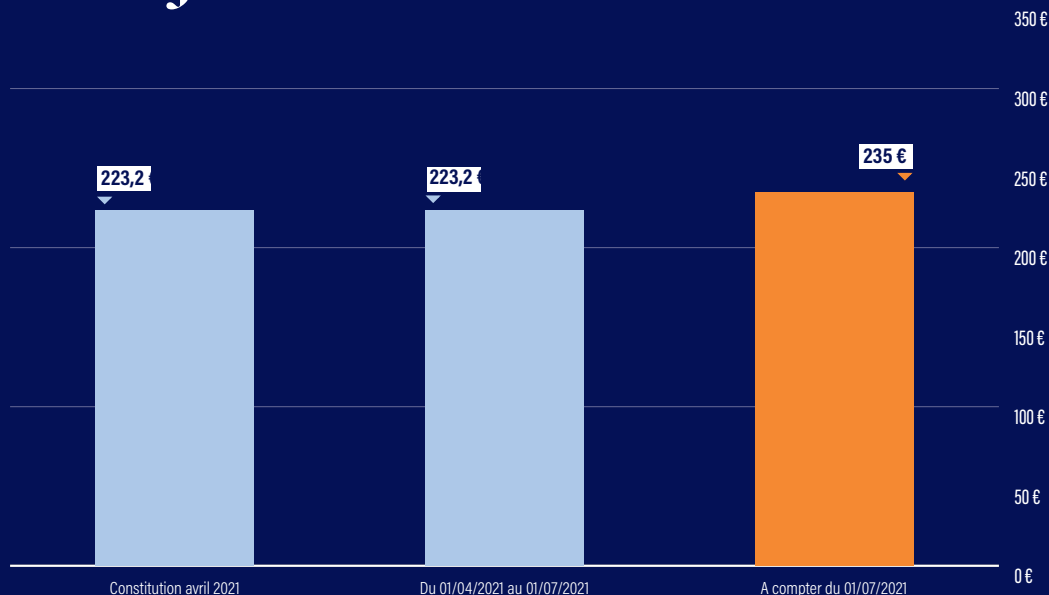
5,41 %

Performance globale annuelle⁽³⁾

7 959

Épargnants

Historique du prix de souscription de la part 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.

(2) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIM - Voir section 1.4.1 "Taux d'occupation financier".

(3) 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.

Pour un investissement éclairé, nous vous expliquons les risques associés.

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. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital serait accru. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

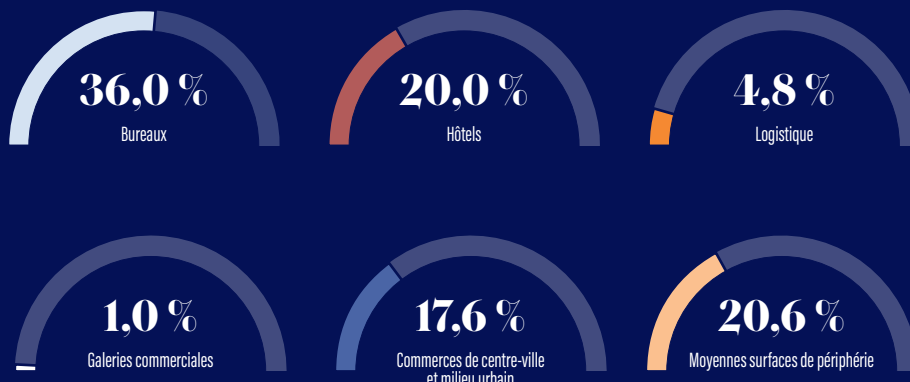
Composition du patrimoine à fin 2025

(en % des valeurs vénales hors droits)

► Répartition géographique

- Pays-Bas : 35,1 %
- Allemagne : 13,6 %
- Belgique : 1,8 %
- Espagne : 29,2 %
- Irlande : 9,9 %
- Royaume-Uni : 10,3 %

► Répartition par typologie d'actifs



Sofidy Europe Invest en un coup d'oeil

► Photos d'actifs



Fitzwilliam Hall, 25-26 - Dublin (Irlande)
Crédit photo : Interne



Warwickshire Shopping Park - Coventry (Royaume-Uni)
Crédit photo : Interne



Westerdijk, 2 - Utrecht (Pays-Bas)
Crédit photo : JLL



Stadshart - Zoetermeer (Pays-Bas)
Crédit photo : Interne



Abraham Van Stolkweg, 46 - Rotterdam (Pays-Bas)
Crédit photo : Gamma

Toutes les photographies présentes dans ce rapport sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

► Tableau synthétique

	31/12/2025		31/12/2024	
	En euros	Par part ⁽¹⁾	En euros	Par part ⁽¹⁾
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits ⁽²⁾	24 979 003		19 514 578	
<i>dont loyers et produits des participations contrôlées</i>	23 793 507		15 772 965	
Charges ⁽²⁾	7 205 513		4 106 121	
RÉSULTAT	17 773 490	11,07	15 408 457	10,96
Bénéfices distribuables	18 365 509		15 885 622	
Dividende	17 708 992	11,04	15 343 833	10,92
<i>dont dividende ordinaire</i>	17 708 992	11,04	15 343 833	10,92
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	-	-	-	-
<i>dont dividende exceptionnel</i>	-	-	-	-
CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN				
Capital social	259 294 350		237 294 600	
Total des capitaux propres	347 196 673		319 321 901	
Dettes bancaires globales ⁽³⁾	79 650 800		4 290 000	
<i>dont dettes bancaires de participations contrôlées</i>	15 170 000		4 290 000	
Nombre de parts	1 728 629		1 581 964	
Nombre d'associés	7 959		7 101	
Capitalisation	406 227 815		371 761 540	
Prix de souscription		235,00		235,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice		235,00		235,00
Valeur de retrait		213,85		213,85
PATRIMOINE				
Valeur vénale / expertise hors droits ⁽⁴⁾	378 579 246	219,01	287 986 369	182,04
Valeur comptable	347 196 673	200,85	319 321 901	201,85
Valeur de réalisation	339 259 431	196,26	302 637 430	191,30
Valeur de reconstitution	395 451 185	228,77	352 655 082	222,92
Surface du patrimoine (m ²)	301 205 m ²		138 524 m ²	
Taux d'occupation financier (%) ⁽⁵⁾	95,79 %		97,82 %	

(1) Par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre pour les autres données.

(2) Retraitements réalisés sur l'exercice 2024 suite à la suppression des transferts de charges conformément au nouveau plan comptable.

(3) Montant total de la dette bancaire, comprenant par transparence la dette bancaire des immobilisations financières contrôlées au prorata du pourcentage de détention par SOFIDY EUROPE INVEST.

(4) Dont valeur vénale hors droits des immeubles détenus en direct pour 205 312 000 €, et valeur vénale hors droits des immeubles des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par SOFIDY EUROPE INVEST pour 173 267 246 €.

(5) Déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.

PERFORMANCE – Les performances passées ne préjugent pas des performances futures	2025	2024
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère ^{(6) (9)}	5,41 %	5,20 %
Taux de distribution net de fiscalité étrangère ^{(7) (9)}	4,70 %	4,65 %
Performance globale annuelle ⁽⁸⁾	5,41 %	5,20 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice ⁽⁹⁾	-	-
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	-	-
Rendement global immobilier ^{(9) (10)}	8,01 %	3,79 %

(6) Dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

(7) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

(8) 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.

(9) Indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.

(10) Somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.

Rapport d'activité de l'exercice 2025

1.1	Évolution du marché immobilier et de son environnement	12	1.6	Expertises et valeur de la société	29
1.1.1	Perspectives économiques	12	1.6.1	Valeur du patrimoine	29
1.1.2	Évolution du contexte monétaire	12	1.6.2	Valeur de la société	29
1.1.3	Le marché immobilier en 2025	12	1.7	Fiscalité	31
1.1.4	Les marchés immobiliers aux Pays-Bas, en Allemagne, au Royaume-Uni et en Irlande	14	1.7.1	Fiscalité pour une part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice 2025	31
1.2	Évolution du capital et marché des parts	16	1.7.2	Régime fiscal	31
1.2.1	Évolution du capital	16	1.8	Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	32
1.2.2	Fluidité du marché des parts	17	1.8.1	Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance	32
1.3	Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	18	1.8.2	Contrôle interne	33
1.3.1	Investissements	18	1.8.3	Gestion des conflits d'intérêts	34
1.3.2	Financements bancaires des investissements	20	1.9	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	34
1.3.3	Composition du patrimoine à fin 2025	21	1.10	Évènements post-clôture	35
1.3.4	Principaux locataires	22	1.11	Perspectives	35
1.4	Gestion locative et immobilière	23	1.12	Présentation des projets de résolutions extraordinaires	36
1.4.1	Taux d'occupation financier	23			
1.4.2	Gestion locative	23			
1.4.3	Loyers encaissés et recouvrement	23			
1.4.4	Litiges	23			
1.4.5	Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine	24			
1.5	Résultats financiers	25			
1.5.1	Évolution des résultats financiers par part	25			
1.5.2	Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives	26			
1.5.3	Résultats financiers transparisés	26			
1.5.4	Taux de distribution	26			
1.5.5	Diverses mentions obligatoires	27			
1.5.6	Tableau de flux de trésorerie	28			

1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

1.1.1 Perspectives économiques

L'économie européenne a confirmé sa résilience en 2025 avec une croissance du PIB de +1,5 % pour la zone euro, poursuivant son redressement par rapport à 2023 (+0,4 %) et 2024 (+0,9 %). Cette progression s'appuie sur la normalisation de l'inflation (+2,1 % en moyenne en 2025) et un assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne au premier semestre. La demande intérieure s'est ainsi raffermie, soutenue par la hausse du pouvoir d'achat des ménages et la reprise de l'investissement de la part des entreprises. Le marché du travail a également fait preuve de résilience, avec un taux de chômage historiquement bas en zone euro à 6,2 % en décembre 2025 (contre 6,4 % un an plus tôt). À l'inverse, la demande extérieure est restée hésitante, impactée notamment par les droits de douane additionnels imposés par les États-Unis, réduisant la compétitivité des exportations européennes sur le marché américain. Sur le plan économique, les disparités entre pays demeurent marquées : l'Espagne affiche une croissance toujours dynamique (+2,8 % en 2025), le Portugal progresse de +1,9 %, tandis que l'Allemagne sort de deux années de récession avec une croissance limitée à +0,2 %, son secteur industriel restant sous pression malgré l'amélioration de la consommation.

En France, la croissance du PIB s'établit à +0,9 % en 2025 (source INSEE) toujours pénalisée par une forte instabilité politique, après +1,1 % en 2024. La demande intérieure contribue positivement, portée par une légère reprise de l'investissement, tandis que le commerce extérieur pèse sur l'année malgré une contribution redevenue positive au quatrième trimestre 2025. L'inflation moyenne annuelle ralentit nettement en France en 2025 (+0,8 % en décembre). Cette baisse est tirée par le recul des prix de l'énergie (-6,8 % sur un an), en particulier sur le pétrole et l'électricité.

Au quatrième trimestre 2025, le taux de chômage en France remonte à 7,9 %, après 7,3 % fin 2024. Le ralentissement de la croissance économique, la forte instabilité politique, ainsi que les tensions géopolitiques commencent à se faire sentir sur le marché du travail.

En 2026⁽¹⁾, la croissance de la zone euro est attendue à +1,6 %, portée notamment par l'investissement public qui devrait bénéficier du plan allemand d'investissement dans les infrastructures et de l'effort de réarmement européen.

1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Le recul de l'inflation a ouvert un espace pour un assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) en 2025. Dans ce contexte, la BCE a réduit progressivement de 100 points de base son taux de refinancement sur le premier semestre pour atterrir à 2,15 % en juin 2025, contre 3,15 % fin 2024. L'Euribor à 3 mois est passé de 2,71 % à 2,03 %, tandis que les taux longs en France (OAT 10 ans) ont progressé de 3,20 % à 3,60 %. Cette requalification de la courbe des taux (avec des taux longs redevenant plus nettement supérieurs aux taux courts) permet aux banques de relancer le crédit et marque un retour progressif à des conditions plus favorables à l'investissement immobilier.

1.1.3 Le marché immobilier en 2025

L'année 2025 a confirmé la reprise progressive du marché immobilier tertiaire en Europe, portée par un contexte économique plus stable, une inflation maîtrisée et une baisse progressive des taux d'intérêt. Avec un volume total d'investissement de 177 milliards d'euros (+9 % vs 2024), le secteur a bénéficié d'un début de reprise de la confiance des investisseurs, qui reste toutefois sélective et polarisée vers les actifs *prime*.

Le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France restent en tête des pays ayant connus les plus importants volumes d'investissements avec respectivement 51,1 milliards d'euros (+4 % par rapport à 2024), 25,1 milliards d'euros (-3 % par rapport à 2024) et 17,2 milliards d'euros (+8 % par rapport à l'année 2024).

L'année 2025 marque une progression des volumes investis en Europe sur la plupart des classes d'actifs. Ainsi les investissements en bureaux ont progressé de +13 % pour atteindre 47 milliards d'euros, un montant néanmoins toujours très inférieur aux montants historiques (par exemple 95 milliards d'euros en 2022), les investissements en logistique atteignent 45 milliards d'euros en progression de +11 % (contre 60 milliards d'euros en 2022) et les investissements en commerce progressent de +5 % pour atteindre 37 milliards d'euros (43 milliards d'euros en 2022). Le marché européen de l'hôtellerie quant à lui est en léger repli de -4 % sur la période.

(1) Au 3 mars 2026.

Commerces en France - À titre informatif

En 2025, l'investissement en immobilier de commerce en France franchit la barre des 3 milliards d'euros investis, en progression de +14 % par rapport à 2024, et représente environ 18 % des montants investis en immobilier d'entreprise en France.

Le commerce de centre-ville confirme son attractivité et concentre 56 % des montants engagés en 2025, soit près de 1,7 milliard d'euros. Ce volume a cependant été porté par 3 transactions d'envergure : la cession de 60 % du portefeuille Kering à Ardian, l'acquisition par Pontegadea (holding du fondateur de Zara) de l'immeuble 223 rue Saint-Honoré et celle par Immobilière Dassault de l'immeuble 88 rue de Rivoli, qui représentent à elles seules 66 % du volume investi en pieds d'immeubles.

Le volume investi dans les centres commerciaux recule de 27 % cette année avec 501 millions d'euros, ne représentant plus que 17 % du total investi en commerces contre 25 % l'année précédente. Enfin, les surfaces de périphérie et retail parks affichent un recul de 27 % avec 779 millions d'euros cette année, soit 26 % du volume total contre 40 % l'année précédente.

Les loyers *prime* parisiens restent globalement stables et la fréquentation des principaux axes s'améliore en fin d'année, notamment sur Rivoli, Haussmann et Saint-Germain, confirmant la résilience des emplacements n°1. Les taux de rendement *prime* demeurent globalement stables : autour de 4,00 % pour les pieds d'immeubles, autour de 5,00 - 5,75 % pour les centres commerciaux et autour de 5,75 - 6,25 % pour les meilleurs retail parks ; ces niveaux traduisent une prime de risque reconstituée et une sélectivité toujours élevée des investisseurs.

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2025 avec 196 milliards d'euros dépensés en ligne (+7 % sur un an), cette progression est principalement sur les services (+9 %) mais s'étend également aux produits, dont les ventes enregistrent une hausse de 4 % (source : FEVAD). Bien que le nombre de transactions en ligne continue d'augmenter (+10 %), le panier moyen, lui, est en recul de 3 %.

Bureaux en France - À titre informatif

En 2025, l'investissement en immobilier de bureaux en France reste un segment central du marché de l'investissement d'entreprises, avec un volume total investi de 6,8 milliards d'euros (40 % de l'investissement total) traduisant une reprise de cette classe d'actifs avec une évolution en volume de +40 % par rapport à ceux de l'année précédente (source BNP Real Estate). Les montants investis restent toutefois très inférieurs aux montants historiques (par exemple 14 milliards d'euros en 2022) et très concentrés sur les meilleurs emplacements, notamment à Paris.

Le marché parisien représente ainsi 63 % des montants investis sur cette classe d'actifs avec 4,3 milliards d'euros (+46 % par rapport à 2024). Paris QCA se démarque avec 2,7 milliards d'euros investis (+48 % par rapport à 2024) suivi de Paris hors QCA avec 1,6 milliard d'euros investis (+43 % par rapport à 2024). La sélectivité toujours accrue des investisseurs au regard de la qualité et de la centralité des actifs reste très forte et les volumes d'investissements sur les autres secteurs de la région parisienne restent atones : 0,1 milliard d'euros pour la 2^{ème} couronne, 0,5 milliard d'euros pour le Croissant Ouest, 0,1 milliard d'euros pour la 1^{ère} couronne et 0,4 milliard d'euros pour la Défense.

Parmi les principales transactions de l'année, on peut noter l'acquisition du centre d'affaires Paris Trocadéro avenue Kléber par Blackstone pour 713 millions d'euros, l'acquisition de l'immeuble le Solstys (rue du Rocher/rue de Vienne à Paris 8^e) par Gecina pour 435 millions d'euros ou la vente de 80 % de la tour Trinity à la Défense au fonds souverain norvégien pour 347 millions d'euros.

Les marchés régionaux affichent un léger recul de l'investissement avec 1,5 milliard d'euros investis en 2025 (-6 % sur un an). Cette baisse des investissements est particulièrement marquée dans les métropoles de Lille (-51 %) et Lyon (-46 %). Aix-Marseille (+35 %), Toulouse (+51 %), Bordeaux (+87 %) se démarquent avec des volumes d'investissement en progression sur un an.

Les taux de rendement des bureaux *prime* ont subi une légère décompression par rapport à 2024 avec des hausses plus ou moins marquées selon la liquidité des actifs et les secteurs géographiques. Le taux de rendement *prime* dans Paris QCA s'établit alors à 4,10 %, 5,75 % pour le Croissant Ouest, 6,50 % à La Défense et 8,25 % en 1^{ère} et 2^{ème} couronne. En région, l'ajustement des taux de rendement bureaux *prime* s'est prolongé avec une décompression en moyenne de 5 points de base sur un an. Les taux *prime* se resserrent ainsi autour de la barre des 6 % à l'exception de Lyon (5,70 %) et Lille (5,85 %).

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens progresse atteignant 11,2 % fin 2025, en hausse par rapport à l'année précédente (10,1 %). L'offre de surface à un an continue d'augmenter (+8 % sur un an) avec une part du neuf qui diminue légèrement (29 % de l'offre sur un an). Cependant, l'offre mise en chantier continue de diminuer, ce qui devrait entraîner des répercussions sur le niveau de l'offre neuve dans les années à venir. La concentration de l'activité dans le centre de Paris est notamment illustrée par la demande placée parisienne représentant 46 % de la demande placée d'Île-de-France. Cette attractivité a permis de voir les loyers *prime* se stabiliser en 2025 pour atteindre 1 250 €/m² /an.

La normalisation du travail hybride et la généralisation des espaces flexibles continuent de structurer la demande. L'intérêt des entreprises se concentre sur des surfaces petites à moyennes, de qualité, bien situées et proches des transports en commun, conformes aux exigences environnementales (décret tertiaire, performance énergétique), au détriment des grandes surfaces en périphérie, moins efficaces et plus exposées à la vacance. Parallèlement, les interrogations sur l'impact du télétravail sur la productivité, la culture d'entreprise et la cohésion des équipes conduisent certaines organisations à exiger une plus grande présence de leurs salariés au bureau, ce qui contribue à soutenir la demande pour des bureaux de qualité offrant flexibilité, services et une forte qualité d'usage.

Logistique / Locaux d'activité en France - À titre informatif

Avec 4,2 milliards d'euros d'investissements en 2025, le marché de la logistique et des locaux d'activités en France voit ses volumes investis ralentir de -18 % par rapport à 2024.

La classe d'actifs est confrontée à un attentisme accru des acquéreurs, en grande partie dû à l'instabilité politique et fiscale de la France tout au long de 2025. Cette désaffection est plus particulièrement observée sur la dorsale alors même que les transactions dans les autres régions sont stabilisées. Cette baisse des volumes d'investissements sur la dorsale vient en partie d'un recul des investisseurs internationaux (-36 % vs 2024) qui ont investis 2,0 milliards d'euros sur le marché français contre 3,2 milliards d'euros l'année passée. Parmi les principales transactions de l'année, on peut noter la cession de 66 % du portefeuille d'entrepôts et de locaux d'activité hexagonal de Proudreed à Blackstone pour un montant de 2,3 milliards d'euros.

Dans ce contexte, les taux de rendement *prime* ont atteint 4,75 % pour la logistique (-15 points de base) fin 2025 et 5,40 % pour les locaux d'activité (+5 points de base).

Résidentiel en France - À titre informatif

En 2025, le marché résidentiel français poursuit son redressement, marqué par une reprise des transactions et une stabilisation des prix, bien que les dynamiques restent contrastées selon les segments. Avec un volume d'investissement de 4,3 milliards d'euros sur l'année, en hausse de +29 % par rapport à 2024, le secteur confirme son attractivité. Le nombre de ventes de logements anciens a progressé de +7 % en Ile-de-France, porté notamment par la grande couronne (+9 %), tandis que les prix, après une phase de correction, affichent une légère hausse à Paris (+1,8 % sur un an) et une stabilité en Ile-de-France (+0,6 %), signe d'une normalisation progressive du marché (source chambre des notaires de Paris - Novembre 2025). À l'inverse, le marché des ventes en l'état futur d'achèvement reste en difficulté et tarde à repartir.

Le résidentiel géré (étudiants et seniors) a connu une année record, avec 1,7 milliard d'euros investis, soit trois fois plus qu'en 2024. Les résidences étudiantes, en particulier, ont capté 1,4 milliard d'euros grâce à des cessions de portefeuilles majeurs, tandis que le coliving a poursuivi son déclin (-70 % sur un an), avec seulement 76 millions d'euros investis.

Malgré des incertitudes persistantes sur les taux et les plafonds locatifs, plusieurs signaux positifs émergent : reprise des volumes, stabilisation des prix, retour des portefeuilles de grande taille (notamment l'acquisition par Tikehau Capital d'un portefeuille résidentiel en France d'environ 1 300 appartements pour 350 millions d'euros) et essor de nouveaux segments porteurs. Ces fondamentaux solides laissent présager une année 2026 plus optimiste, avec une croissance modérée mais durable.

1.1.4 Les marchés immobiliers aux Pays-Bas, en Allemagne, au Royaume-Uni et en Irlande

Le marché immobilier aux Pays-bas

En 2025, l'économie néerlandaise a enregistré une croissance solide de +1,9 %, supérieure à celle de 2024 (+1,1 %) soutenue notamment par une augmentation de la demande intérieure et des investissements publics.

Le marché immobilier tertiaire néerlandais a connu une reprise de son volume d'investissement, atteignant 7,9 milliards d'euros en 2025, soit une hausse de +6 % par rapport à l'année précédente.

Le marché des bureaux progresse de +19 % par rapport à l'an dernier pour atteindre 2,1 milliards d'euros, notamment porté par les utilisateurs recherchant des surfaces de qualité et biens situées. La logistique a représenté 2,9 milliards d'euros investis, contre 3,2 milliards d'euros en 2024. Son attractivité demeure grâce à une demande locative qui reste forte. Enfin, le marché du commerce aux Pays-Bas a enregistré un volume d'investissement de 1,5 milliard d'euros en 2025, soit une progression de 22 % par rapport à l'année précédente, portée notamment par plusieurs opérations d'envergure sur des centres commerciaux dont l'acquisition du centre Stadshart Zoetermeer par Sofidy en partenariat avec la foncière Wereldhave pour 150 millions d'euros.

À noter que toutes les classes d'actifs affichent des rendements stables ou en légère compression par rapport à l'année précédente. Le taux de rendement *prime* des bureaux à Amsterdam s'établit à 4,80 % en 2025 (soit une baisse de 21 points de base sur un an), tandis que celui des entrepôts logistiques de grade A s'établit à 4,70 %.

Le marché immobilier en Allemagne

Dans un environnement marqué par les incertitudes géopolitiques et les conflits commerciaux persistants, la première économie européenne a enregistré une croissance économique faible, mais positive de +0,2 % en 2025 (source Destatis). L'Allemagne renoue donc avec la croissance après deux ans de récession.

Le marché de l'investissement immobilier commercial a totalisé 25,1 milliards d'euros, quasiment au niveau de 2024 (-3,3 %). Après un bon début d'année (avec notamment l'acquisition par Schoeller Group de l'immeuble mixte bureaux/hôtel Upper West à Berlin pour 450 millions d'euros), la dynamique s'est tassée durant l'été avant de se réaccélérer modérément en fin d'exercice.

Pour la première fois depuis 2011, le commerce reprend la tête des volumes avec un peu plus de 6,5 milliards d'euros. Les bureaux suivent de près avec environ 6,2 milliards d'euros (soit 25 % du total) et enregistrent une progression notable sur un an. La logistique arrive quasiment à égalité à 6,18 milliards d'euros (-10 %) avec une nette domination des opérations unitaires (67 % du volume) et un recul des portefeuilles. Les hôtels se distinguent avec plus de 1,8 milliard d'euros (+29 %), portés par des transactions phares (Mandarin Oriental à Munich, Motel One à Cologne, Steigenberger Hotel Am Kanzleramt à Berlin) et le retour des cessions de portefeuilles.

S'agissant des principales villes, Berlin conserve la première place avec environ 3,2 milliards d'euros investis (-8,5 %), devant Munich (2,6 milliards d'euros, -5 %) et Hambourg (1,9 milliard d'euros, -17 %).

Les rendements *prime* montrent une stabilisation dans les grandes métropoles allemandes, avec quelques hausses ciblées en fonction des typologies : bureaux à 4,35 % (stable), commerces de pied d'immeuble en légère hausse à 3,80 %, logistique en hausse à 4,50 %, centres commerciaux en hausse à 5,80 %, retail parks stables à 4,65 % et supermarchés / discounters stables à 4,90 %. Pour un investissement dans la logistique, le taux *prime* se situe à 4,50 %, en hausse sur un an.

Le marché immobilier au Royaume-Uni

En 2025, l'économie britannique a enregistré une croissance de +1,4 % (après +0,9 % en 2024) malgré un ralentissement au second semestre. L'investissement immobilier commercial a démontré une résilience notable : le volume investi sur l'année a atteint environ 53 milliards de pounds, soit +2 % par rapport à 2024 et +21,8 % par rapport à 2023, soutenu par une forte dynamique au quatrième trimestre (le plus actif en matière d'investissement depuis 2021) et le regain marqué de l'appétit d'investisseurs japonais et européens.

Le segment des bureaux du centre de Londres s'est distingué par une réaccélération des volumes, tirée par une demande concentrée dans la City. En fin d'année 2025, les rendements prime indicatifs se situaient généralement autour de 4,00 % pour le West End et 5,25 % pour la City, reflétant une dispersion par qualité des actifs, d'une part la raréfaction de l'offre «grade A» et, d'autre part, une exigence de rendement accrue sur les actifs nécessitant des investissements.

Le commerce a confirmé une phase de rétablissement. Les taux de vacance ont reculé en 2025, les retail parks affichant les niveaux les plus faibles à 6,1 %, tandis que les principales artères du centre de Londres (West End et emplacements *prime* attenants) se sont stabilisées à 4,7 %, et la rareté relative de produits *prime* continue de soutenir les valeurs locatives faciales. En termes de valorisation, les rendements *prime* en fin 2025 se situaient généralement autour de (5,25-5,50 %) pour les retail parks, tandis que les pieds d'immeuble les plus *prime* du West End (Bond Street/Mayfair...) évoluaient dans une fourchette plus comprimée (2,75-3,25 %).

Le marché de la logistique a enregistré sur 2025 une hausse des volumes de locations de +22 %. La croissance des loyers *prime* est restée positive, bien que normalisée par rapport aux pics post-pandémie. En fin 2025, les taux *prime* avoisinaient les 4,75 %-5,25 %.

Le marché immobilier en Irlande

L'économie irlandaise a connu une année de forte progression de sa croissance économique qui a atteint +12 % en 2025. L'économie du pays qui reste volatile et très dépendante de l'investissement des multinationales a connu un rebond en première partie d'année en raison l'augmentation des exportations pharmaceutiques par anticipation de la hausse des droits de douane imposés par les États-Unis.

Les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise en Irlande ont atteint 2,0 milliards d'euros, en légère baisse de 2 % par rapport à 2024.

Les rendements *prime* sont restés stables sur toutes les catégories d'actifs à 5,00 % pour les bureaux, 5,0 % pour la logistique et 5,25 % pour le commerce de pied d'immeuble notamment.

Le marché immobilier en Espagne

L'économie espagnole est restée parmi les plus dynamiques d'Europe en 2025, portée par la résilience des services et une demande interne robuste. Le PIB a progressé de +2,9 % sur l'année, confirmant la bonne tenue de l'activité par rapport à la zone euro.

En 2025, le taux de chômage en Espagne a continué de baisser à 9,9 % contre 10,6 % fin 2024. De fait, l'emploi a progressé sur la période avec la création de 605 400 nouveaux emplois principalement porté par le secteur des services.

Le volume d'investissement en immobilier d'entreprise en Espagne s'élève à 11,9 milliards d'euros, soit une progression de +40 % par rapport à l'année précédente, après une forte croissance déjà marquée de 23 % en 2024. L'Espagne devient ainsi l'un des pays d'Europe les plus attractifs en termes de transactions immobilières, porté par la stabilisation des taux et un regain de confiance de la part des investisseurs.

Les rendements immobiliers se sont globalement stabilisés en 2025. En logistique, le taux de rendement *prime* national en Espagne s'établit à 4,85 % fin 2025, dans un contexte de correction désormais achevée et de marché locatif toujours porteur. Du côté des bureaux *prime*, les rendements se maintiennent à 4,30 % à Madrid et 4,50 % à Barcelone. Les taux de rendement *prime* des commerces atteignent 3,60 % pour les meilleurs emplacements de pieds d'immeuble, 6,25% pour les centres commerciaux et 6,35% pour les retail parks.



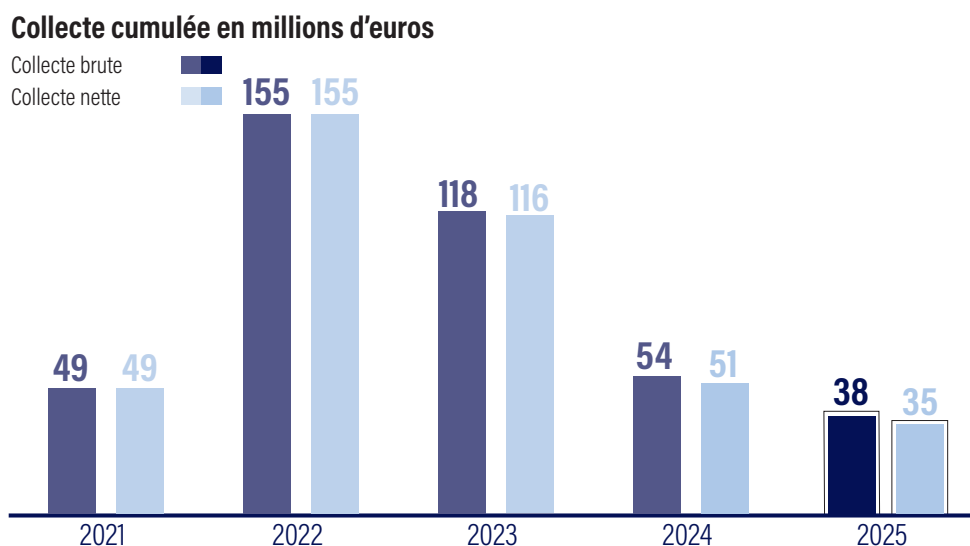
Warwickshire Shopping Park - Coventry (Royaume-Uni)

Toutes les photographies présentes dans le rapport annuel sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

1.2 Évolution du capital et marché des parts

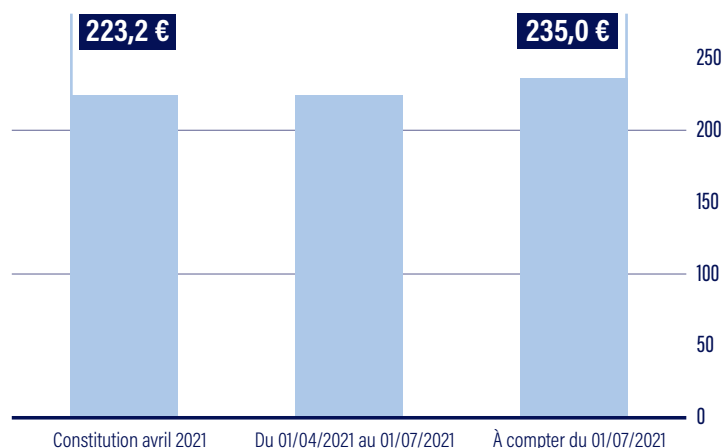
1.2.1 Évolution du capital

La collecte brute de l'exercice s'élève à 38,0 M€ (53,6 M€ en 2024) et la collecte nette des retraits à 34,8 M€ (50,8 M€ en 2024). Sur les cinq derniers exercices, les collectes brutes et nettes ont évolué de la manière suivante :



Période	Montant du capital nominal fin de période	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts fin de période	Nombre d'associés fin de période	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée fin de période
2021	31 809 150 €	48 883 525 €	48 883 525 €	212 061	1 031	3 496 248 €	235,00 €
2022	131 080 050 €	155 572 350 €	155 528 725 €	873 867	3 813	14 001 512 €	235,00 €
2023	205 048 650 €	117 617 970 €	116 040 185 €	1 367 191	5 961	10 585 617 €	235,00 €
2024	237 269 600 €	53 570 365 €	50 750 539 €	1 581 964	7 101	4 821 333 €	235,00 €
2025	259 294 350 €	38 035 690 €	34 787 522 €	1 728 629	7 959	3 423 212 €	235,00 €

Évolution du prix de souscription de la part



Le prix de souscription a été porté à 235 € le 12 juillet 2021 suite à la clôture de la commercialisation des parts des premiers investisseurs dit "sponsors" à un prix de souscription de 223,25 €.

1.2.2 Fluidité du marché des parts

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 15 189 parts ont fait l'objet de retraits au cours de l'exercice 2025.

Conformément aux statuts, les associés souhaitant retirer leurs parts peuvent demander le remboursement des parts (retrait) par lettre recommandée à la Société de Gestion. 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 en fin de mois à condition que les documents nécessaires aient été transmis en totalité à la Société de Gestion dans le délai requis. Aucune demande de retrait n'a jamais été en suspens.

Par ailleurs, aucune part n'a été cédée de gré à gré entre associés au cours de l'exercice (hors décès et succession).

Pour rappel, 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.

Année	Nombre de parts cédées ⁽¹⁾	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
			au 01/01	au 31/12			
2022	-	204	0,10 %	0,02 %	15 jours	-	-
2023	-	7 378	0,84 %	0,54 %	15 jours	-	-
2024	-	13 186	0,96 %	0,83 %	15 jours	-	-
2025	-	15 189	0,96 %	0,88 %	21 jours	-	-

(1) Hors décès et successions.



Avda. Isabel Manoja, 9 - Torremolinos (Espagne)

1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine

1.3.1 Investissements

Le programme d'investissement de SOFIDY EUROPE INVEST en 2025 a porté sur un volume de **80,2 M€ frais inclus**, réparti sur six actifs immobiliers de qualité et répondant aux objectifs fixés par la stratégie ISR de la SCPI. Il a visé des villes denses et dynamiques au cœur de géographies résilientes comme **les Pays-Bas, le Royaume-Uni ou l'Espagne**, et des typologies d'actifs diversifiées.

Les locataires des immeubles acquis présentent des profils solides et sont pour certains engagés sur des périodes fermes de longue durée, offrant ainsi une bonne visibilité sur les revenus.

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'établit à 7,7 %⁽¹⁾, un niveau reflétant la capacité de votre SCPI à saisir les opportunités offertes par le cycle immobilier.

Présentation des opérations réalisées

Les investissements ont porté sur :

Un retail park - Zoetermeer (Pays-Bas) - 28,3 M€ frais inclus :

Prise de participation à hauteur de 17 % dans l'acquisition du centre commercial de cœur de ville Stadshart Zoetermeer, à proximité de La Haye (Pays-Bas). Cet actif mixte comprend principalement un ensemble de rues commerçantes, des parkings et dans une faible mesure quelques espaces de bureaux. Avec plus de 55 000 m² de surfaces locatives, près de 110 enseignes nationales et internationales (Primark, H&M, JD Sport, Media Markt, Albert Heijn, Hema ou encore Kruidvat.) et plus de 8 millions de visiteurs annuels, Stadshart Zoetermeer est une destination commerciale incontournable et résiliente, ancrée dans une agglomération dynamique en forte croissance démographique. Le rendement acte en main initial s'élève à 9,0 %⁽¹⁾ ;

Un hôtel - Torremolinos (Espagne) - 24,8 M€ frais inclus :

Acquisition des murs d'un hôtel 4 étoiles situé à Torremolinos, près de Malaga (Espagne), au cœur d'une des destinations touristiques les plus attractives de la Costa del Sol. L'établissement bénéficie d'un emplacement privilégié, au centre-ville, à quelques minutes à pied de la gare (reliée à l'aéroport en 10 minutes) et à seulement 15 minutes à pied de la plage la plus proche. L'hôtel comprend 243 chambres et 28 suites, chacune disposant d'un balcon ou d'une terrasse privative. Simultanément à l'acquisition, l'exploitation de l'hôtel est confiée à l'opérateur Pierre & Vacances, via un bail ferme d'une durée de 15 ans. La rentabilité acte en main initiale s'établit à 7,0 %⁽¹⁾ ;

Un hôtel - Salou (Espagne) - 13,6 M€ frais inclus :

Acquisition des 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. Le rendement acte en main initial s'élève à 6,8 % ;

Un retail park - Coventry (Royaume-Uni) - 5,9 M€ frais inclus :

Participation à hauteur de 20 % aux côtés d'un autre fonds géré par SOFIDY à l'acquisition d'un ensemble de cellules commerciales situées dans le retail park Warwickshire, via la SCI SYREF 18. Localisé au sud-est de Birmingham, à Coventry - ville affichant la plus forte croissance démographique hors Londres et la deuxième population des West Midlands après Birmingham -, cet actif construit en 2013 se compose de 25 unités commerciales et offre 376 places de stationnement. Il est loué à des enseignes majeures telles que M&S, Boots ou H&M. Le rendement acte en main initial s'élève à 7,5 %⁽¹⁾ ;

Un commerce de centre-ville - Utrecht (Pays-Bas) - 4,7 M€ frais inclus :

Acquisition en pleine propriété d'un actif de commerce de centre-ville situé sur une artère importante au nord du centre-ville d'Utrecht. Le site est particulièrement bien desservi par les transports en commun, grâce à un réseau de bus et la gare centrale, située à une dizaine de minutes à pied. L'actif est une salle de sport exploitée par SportCity, une chaîne très populaire aux Pays-Bas, avec un bail courant jusqu'en 2033. Le rendement acte en main initial s'élève à 6,9 %⁽¹⁾ ;

Un actif de commerce - Saragosse (Espagne) - 3,0 M€ frais inclus :

Acquisition des murs d'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. Le rendement acte en main initial s'élève à 7,6 %⁽¹⁾.

Type	Pays	Adresse	Locataire/Activité	Surface	Prix d'acquisition frais inclus ⁽¹⁾	Date d'acquisition
Commerce	Royaume-Uni	Coventry - Warwickshire Retail Park	25 locataires	2 197 m ²	5 872 039 €	08/04/2025
Hôtel	Espagne	Torremolinos - Avda. Isabel Manoja	Pierre & Vacances	10 860 m ²	24 757 517 €	07/05/2025
Commerce	Pays-Bas	Zoetermeer - Stadshart	128 locataires	9 584 m ²	28 305 000 €	17/06/2025
Commerce	Pays-Bas	Utrecht - Westerdijk	Fit for Free	1 813 m ²	4 676 323 €	30/06/2025
Commerce	Espagne	Saragosse - Avda. Maria Zambrano	Fitness Park	1 341 m ²	2 971 410 €	16/12/2025
Hôtel	Espagne	Salou - Calle Vendrell	Pierre & Vacances	9 138 m ²	13 588 145 €	19/12/2025
TOTAL				34 933 m²	80 170 434 €	

(1) En quote-part SOFIDY EUROPE INVEST.

La liste exhaustive des acquisitions de votre SCPI figure dans le tableau du patrimoine en pages 63 et 64.

(1) Le rendement des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI. Ce taux de rendement exprimé en pourcentage exprime le rapport entre les loyers nets perçus, et sa valeur d'acquisition sur une période de référence. Il peut évoluer en fonction de la situation locative du bien dans le temps. Il ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.



Stadshart - Zoetermeer (Pays-Bas)

1.3.2 Financements bancaires des investissements

Au cours de l'exercice, SOFIDY EUROPE INVEST a mené à bien deux opérations de refinancement. La première, réalisée début mai 2025, portait sur un portefeuille de quatre actifs situés en Espagne et a abouti à la mise en place d'un financement bancaire de 24 M€ auprès d'un établissement espagnol, pour une durée de 10 ans à un taux de 4,2 %. La seconde, finalisée au quatrième trimestre 2025, a permis de refinancer sept actifs aux Pays-Bas grâce à un prêt in fine de 40,8 M€ contracté auprès d'une banque allemande, d'une maturité de 7 ans.

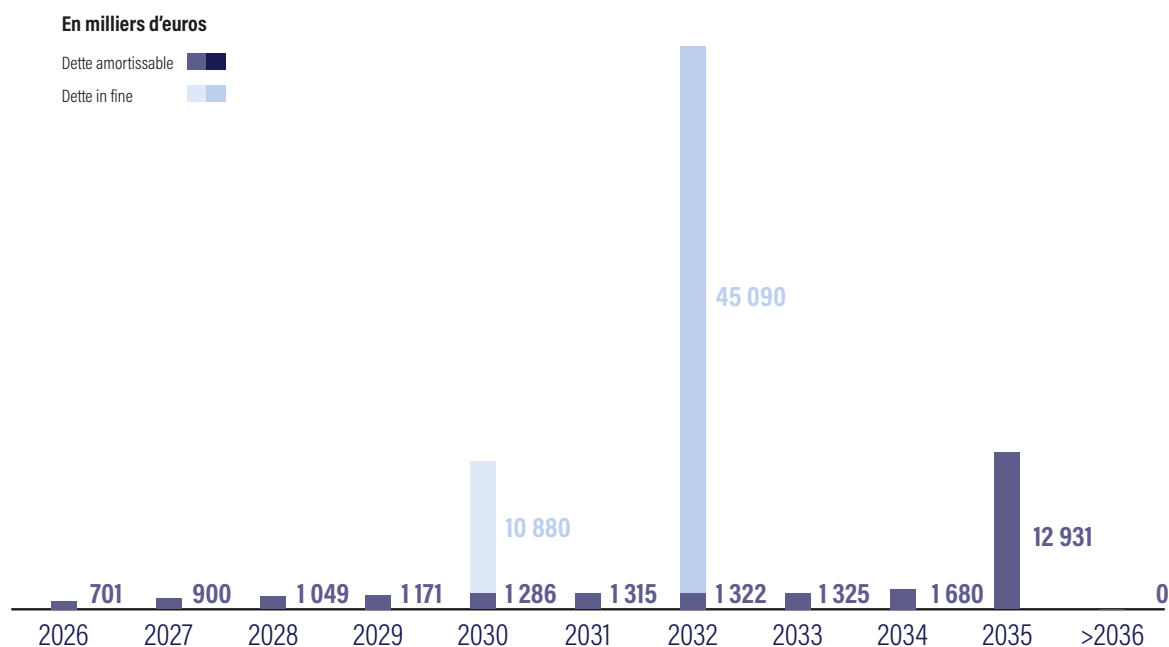
Ainsi, au 31 décembre 2025, l'encours de la dette bancaire de la SCPI s'établit ainsi à 64 480 800 €. En tenant compte de la quote-part de dette

portée par les participations contrôlées, la dette consolidée, atteint 79 650 800 € à fin 2025.

Cette dette bancaire présente les caractéristiques suivantes :

- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs) est de 21,0 % au 31 décembre 2025 ;
- le coût moyen et instantané de la dette sur l'exercice 2025 est de 4,15 % ;
- sa durée de vie résiduelle est de 7 ans et 2 mois ;
- la part des emprunts à taux fixe ou variable couvert s'élève à 100 % ;
- les emprunts ont été contractés auprès de quatre banques européennes distinctes.

Au 31 décembre 2025, le profil d'extinction de la dette se présente de la manière suivante :



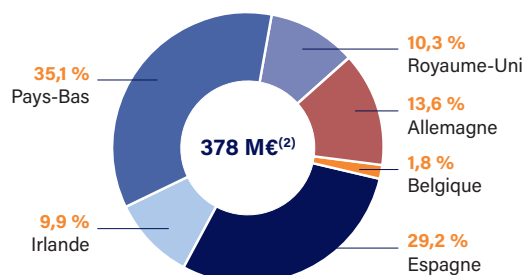
Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽¹⁾ au 31 décembre 2025 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,68 et 1,58.

(1) L'effet de levier de SOFIDY EUROPE INVEST calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmentée du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisée par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.

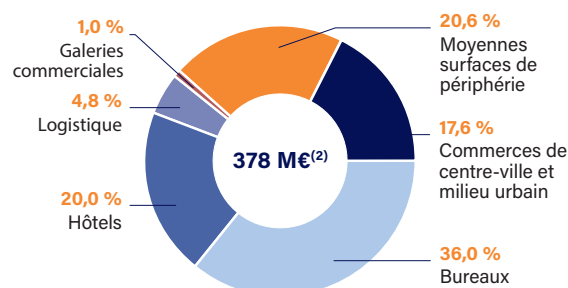
1.3.3 Composition du patrimoine à fin 2025

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2025 ou à défaut du prix d'acquisition hors droits et hors frais des actifs, le patrimoine total de SOFIDY EUROPE INVEST se décompose de la manière suivante :

Répartition par zones géographiques⁽¹⁾



Répartition par typologies d'actifs⁽¹⁾



(1) Se référer à la partie « Expertises et valeur de la société » pour plus d'informations (cf. pages 29 et 30)

(2) Valeurs d'expertises au 31 décembre 2025 ou à défaut du prix d'acquisition hors droits et hors frais des actifs.

Composition du patrimoine à fin 2025 [en % des valeurs vénales hors droits]

PAYS	BUREAUX	CCV ⁽¹⁾	MSP ⁽²⁾	GCC ⁽³⁾	HÔTEL	LOGISTIQUE	TOTAL 2025	TOTAL 2024
Allemagne	3,1 %	1,4 %	0,0 %	0,0 %	9,1 %	0,0 %	13,6 %	18,0 %
Belgique	1,1 %	0,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,8 %	2,4 %
Espagne	5,5 %	0,7 %	7,3 %	0,0 %	10,9 %	4,8 %	29,2 %	23,1 %
Irlande	9,4 %	0,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	9,9 %	11,8 %
Pays-Bas	9,7 %	12,6 %	11,8 %	1,0 %	0,0 %	0,0 %	35,1 %	33,6 %
Royaume-Uni	7,2 %	1,7 %	1,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	10,3 %	11,0 %
TOTAL 2025	36,0 %	17,6 %	20,6 %	1,0 %	20,0 %	4,8 %	100,0 %	100,0 %

(1) Commerces de centre-ville.

(2) Moyennes surfaces de périphérie.

(3) Galeries de centre-commercial.

Composition du patrimoine à fin 2025 [en surface (m²)]

PAYS	BUREAUX	CCV ⁽¹⁾	MSP ⁽²⁾	GCC ⁽³⁾	HÔTEL	LOGISTIQUE	TOTAL 2025	TOTAL 2024
Allemagne	5 205 m ²	3 104 m ²	0 m ²	0 m ²	15 896 m ²	0 m ²	24 205 m ²	24 062 m ²
Belgique	2 107 m ²	881 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	2 988 m ²	3 007 m ²
Espagne	6 906 m ²	1 341 m ²	16 902 m ²	0 m ²	19 998 m ²	27 797 m ²	72 943 m ²	51 605 m ²
Irlande	5 933 m ²	430 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	6 363 m ²	6 412 m ²
Pays-Bas	11 901 m ²	14 233 m ²	35 008 m ²	1 012 m ²	0 m ²	0 m ²	62 154 m ²	50 227 m ²
Royaume-Uni	2 489 m ²	722 m ²	2 197 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	5 408 m ²	3 211 m ²
TOTAL 2025	34 540 m²	20 710 m²	54 107 m²	1 012 m²	35 894 m²	27 797 m²	174 060 m²	138 524 m²

(1) Commerces de centre-ville.

(2) Moyennes surfaces de périphérie.

(3) Galeries de centre-commercial.

Autres informations

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 2 154 €/m² au 31 décembre 2025.

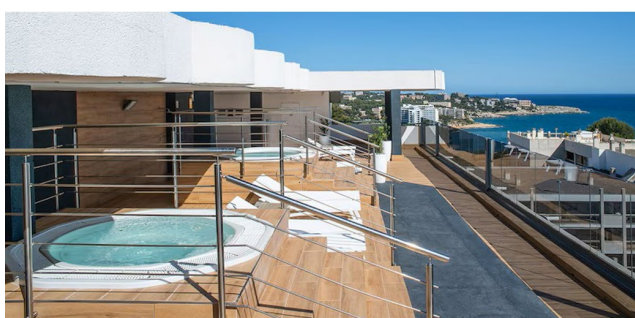
Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 2 175 €/m² à la fin de l'exercice 2025.

1.3.4 Principaux locataires

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de votre SCPI est mutualisé et constitué de 313 unités locatives, louées à des contreparties privées et publiques solides, principalement via des baux fermes de longue durée. La surexposition temporaire à Pierre & Vacances est sécurisée par une durée moyenne résiduelle ferme des deux baux de 14 ans. Celle à B&B Hotels Germany est atténuée par un engagement contractuel de 23 ans, sur 6 emplacements. L'exposition à Leroy Merlin est équilibrée par la robustesse financière du locataire et sa présence sur deux sites distincts du portefeuille.

	Activités	% dans le total des loyers
Pierre&Vacances	Hôtel	10,1%
B&B Hotels Germany GMBH⁽¹⁾	Hôtel	7,3%
Leroy Merlin	Bricolage	6,3%
Trans(X)Tar S.L.	Transport	4,0%
Intergamma Bouwmarkten B.V.	Bricolage	3,0%
Mediahuis Ireland Limited	Média	2,9%
Glandore Business Centres Ltd	Coworking	2,5%
Fit for Free B.V.	Salle de sport	2,4%
TOTAL		38,5%

(1) Portefeuille détenu via une participation dans la SCI SYREF 17. Montant des loyers au prorata du pourcentage de détention de SOFIDY EUROPE INVEST (40 %).



Calle Vendrell, 9 - Salou (Espagne)



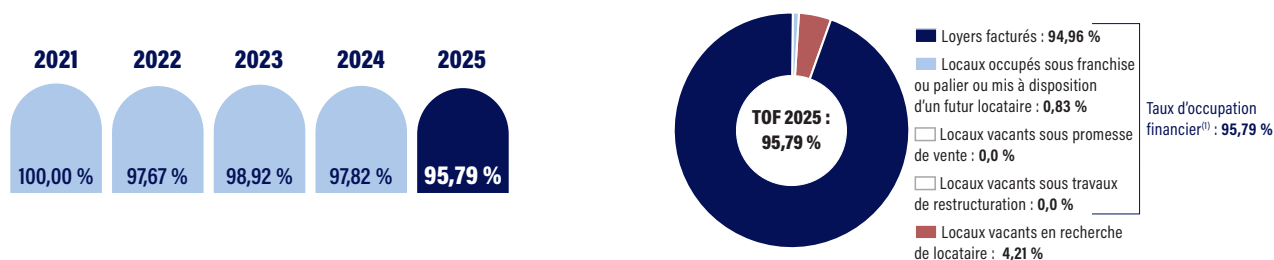
Centro comercial Artea - Leioa (Espagne)

1.4 Gestion locative et immobilière

1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen⁽¹⁾ du patrimoine de SOFIDY EUROPE INVEST s'établit à 95,79 % pour l'exercice 2025, affichant une légère diminution par rapport à 2024 (97,82 %). Cette évolution s'explique principalement par l'impact de l'acquisition en fin d'année 2024 d'un immeuble mixte à Londres comportant des surfaces vacantes en cours de relocation, ainsi que par la libération d'un espace de bureaux à Dublin. Le taux d'occupation financier a ainsi atteint son niveau le plus bas au 1^{er} trimestre 2025, avant de repasser au-dessus de 96 % aux deuxième et troisième trimestres, grâce aux actions de gestion locative menées durant l'année. Le quatrième trimestre 2025 a été marqué par la libération de deux surfaces de bureaux, à Anvers (Belgique) et à Utrecht (Pays-Bas) dont la recommercialisation est en cours.

À noter que le calcul du taux d'occupation financier prend en compte par « transposition » les taux d'occupation financiers des actifs détenus de façon indirecte dans les participations contrôlées.



(1) Conformément à la note méthodologique de l'ASPIIM 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. Pour rappel, ce taux était auparavant déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

1.4.2 Gestion locative

Du 1 ^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellement de bail	1	976 m ²	169 664 €	103 233 €
Relocations	2	2 828 m ²	229 227 €	232 125 €
TOTAL	3	3 804 m²	398 891 €	335 358 €

Pour rappel, la totalité des loyers facturés par SOFIDY EUROPE INVEST en 2025 est de 22,6 M€. Au cours de l'exercice 2025, les actions de gestion locative ont permis :

- La relocation d'une surface de bureaux de 377 m² au sein de l'immeuble Hardy Building à Anvers (Belgique), à un cabinet de recrutement pour un loyer annuel de 47 K€, soit une légère diminution par rapport au loyer précédent (58 K€). Le local a été reloué très rapidement après le départ de l'ancien occupant, avec moins de deux mois de vacance sur la surface concernée.
- La relocation d'une surface commerciale de 2 451 m² à Zaandam (Pays-Bas) à une enseigne spécialisée dans la fabrication de meubles et d'articles d'ameublement, dans le cadre d'un bail ferme de 10 ans pour un loyer annuel de 185 K€, en progression de +8 % par rapport au loyer antérieur. Le local a été reloué immédiatement après le départ du précédent locataire, sans période de vacance locative.

- Le renouvellement du bail d'un cabinet de recrutement installé dans l'immeuble Hardy Building à Anvers (Belgique), pour une surface de 976 m² et une durée de 5 ans. Ce renouvellement a été conclu sur la base d'un loyer annuel de 103 K€, en baisse par rapport au loyer précédent (170 K€).

Certaines relocations et renouvellements ont été signés sur la base de loyers annuels ajustés à la baisse, en ligne avec des loyers à la valeur locative de marché, mais elles permettent toutefois de sécuriser des flux locatifs sur des durées fermes, de bénéficier de l'indexation sur les années à venir, et de maintenir un taux d'occupation financier élevé, supérieur à 95 %.

1.4.3 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés par la SCPI sur l'exercice 2025 s'établissent à 20 366 899 € hors taxes et hors charges.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2025 s'établit à 97,6 % à la date de rédaction du présent document (23 mars 2026).

1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2025, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun litige n'est à signaler.

1.4.5 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

Le plan comptable des SCPI prévoit une provision pour gros entretiens (PGE) constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens ont pour objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Au 31 décembre 2025, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision (PGE) constituée au 31 décembre 2024	58 000 €
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués en 2025	- €
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	70 000 €
+ Nouvelle provision (PGE) constituée en 2025	116 500 €
= SOLDE DE PROVISION (PGE) DU 31 DÉCEMBRE 2025	104 500 €

La provision pour gros entretiens, d'un montant total de 117 K€, comprend principalement une dotation de 66 K€ destinée à des travaux de maintenance sur le système de ventilation d'un immeuble de bureaux situé à Utrecht (Pays-Bas). Par ailleurs, des travaux d'entretien et d'installations techniques sont également prévus pour un immeuble de bureaux à Rotterdam (Pays-Bas), pour un montant de 24 K€.

Par ailleurs, les dépenses significatives visant à améliorer sensiblement la qualité de l'actif, ou à prolonger sa durée de vie, sont immobilisées, soit en immobilisation de création s'il s'agit d'un nouveau composant, soit en immobilisation de remplacement s'il s'agit d'un composant existant. Les immobilisations de remplacement sont comptabilisées par la sortie de l'actif du composant remplacé (mise au rebut) en contrepartie de l'inscription de sa valeur résiduelle au débit d'un compte de réserves.

Il n'y a pas eu de dépenses d'immobilisations de remplacement au cours de l'exercice 2025.

Les immobilisations de création engagées en 2025 s'élèvent à 64 K€, dont la majeure partie concerne des travaux de sécurisation de la toiture d'un immeuble situé à Zaandam (Pays-Bas) pour un montant de 60 K€.

Enfin, les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges. Ces charges ont représenté un total de 226 K€ sur 2025.

Conformément à l'article 16 des statuts de la SCPI, pour tout programme de travaux d'un montant supérieur à 100 000 € HT, une commission au titre du suivi et du pilotage des travaux est facturée par la Société de Gestion à hauteur de 1,5 % HT du montant des travaux HT effectivement réalisés. Aucune commission n'a été facturée au titre de l'exercice 2025.

1.5 Résultats financiers

Les comptes et annexes 2025 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

1.5.1 Évolution des résultats financiers par part

Le résultat courant par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2025 s'établit à 11,07 €, en progression de +1,0 % par rapport à l'exercice 2024.

Cette évolution s'explique principalement par la progression des revenus locatifs portée par l'effet plein des acquisitions réalisées en 2024 et l'accélération des investissements en 2025, réduisant de fait les placements de trésorerie en attente de déploiement et les produits financiers associés. Par ailleurs, les charges non récupérables augmentent en raison de l'acquisition, en fin d'année 2024, de l'immeuble à Londres comprenant des surfaces vacantes ainsi que de départs de locataires au cours de l'année.

Le patrimoine de SOFIDY EUROPE INVEST étant situé hors de France, votre SCPI assume pour le compte de ses associés le paiement de l'impôt sur les revenus tirés des actifs présents dans chacun des pays investis. Les conventions bilatérales signées entre les pays européens permettent généralement de ne pas être doublement imposé.

L'impôt payé pour le compte des associés de SOFIDY EUROPE INVEST au titre des revenus perçus à l'étranger s'élève à 1,68 € par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice 2025. Retraité de cette fiscalité, le résultat par part ayant pleine jouissance sur l'exercice s'établit à 12,75 €.

En Euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2021 (9 mois)		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023		EXERCICE 2024		EXERCICE 2025	
	En € par part	En % du total des revenus	En € par part	En % du total des revenus	En € par part	En % du total des revenus	En € par part	En % du total des revenus	En € par part	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	8,08	56,2 %	11,78	96,4 %	9,73	78,4 %	11,41	82,2 %	15,26	98,4 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	6,30	43,8 %	0,43	3,6 %	2,68	21,6 %	2,47	17,8 %	0,25	1,6 %
TOTAL DES REVENUS	14,38	100 %	12,22	100 %	12,41	100 %	13,88	100,0 %	15,52	100,0 %
CHARGES										
Commission de gestion	1,48	10,3 %	1,13	9,3 %	1,39	11,2 %	1,42	10,3 %	1,66	10,7 %
Autres frais de gestion	2,96	20,6 %	0,68	5,6 %	0,87	7,0 %	1,32	9,5 %	1,59	10,3 %
Charges locatives non récupérées	0,01	0,1 %	0,03	0,2 %	0,13	1,0 %	0,14	1,0 %	1,07	6,9 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	4,45	30,9 %	1,84	15,1 %	2,39	19,3 %	2,88	20,7 %	4,32	27,8 %
Charges financières	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Amortissements nets	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Provisions	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,04	0,3 %	0,12	0,8 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,04	0,3 %	0,13	0,8 %
TOTAL DES CHARGES	4,45	30,9 %	1,84	15,1 %	2,39	19,3 %	2,92	21,0 %	4,44	28,6 %
RÉSULTAT COURANT⁽¹⁾	9,93	69,1 %	10,38	84,9 %	10,02	80,8 %	10,96	79,0 %	11,07	71,4 %
RÉSULTAT COURANT AVANT FISCALITÉ ÉTRANGÈRE PAYÉE PAR VOTRE SCPI POUR LE COMPTE DES ASSOCIÉS (POUR INFORMATION)	10,25	71,3 %	11,23	91,9 %	11,02	88,8 %	12,25	88,3 %	12,75	82,2 %
dont :										
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	8,10	56,3 %	10,08	82,5 %	10,08	81,2 %	10,92	78,7 %	11,04	71,2 %
Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	8,10	56,3 %	9,87	80,8 %	9,51	76,7 %	8,93	64,3 %	9,87	63,6 %
VARIATION REPORT À NOUVEAU⁽⁴⁾	0,23		0,11		-0,04		0,04		0,03	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION⁽⁴⁾⁽⁵⁾	0,00		0,23		0,34		0,30		0,34	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION⁽⁵⁾⁽⁶⁾	0,23		0,34		0,30		0,34		0,37	

(1) Déduction faite des prélèvements d'impôts sur le revenu à l'étranger.

(2) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013.

(3) Hors distribution exceptionnelle.

(4) Avant affectation du résultat de l'exercice.

(5) Après affectation du résultat de l'exercice.

(6) Calculé sur le nombre total des parts en circulation à la fin de chaque exercice.

1.5.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ [dont commissions de la Société de Gestion]	Pourcentage charges / recettes locatives brutes	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit ⁽²⁾
2022	3 953 474 €	617 131 € [379 607 €]	15,61 %	15,55 %
2023	9 648 093 €	2 367 769 € [1 382 332 €]	24,54 %	24,69 %
2024	16 047 377 €	4 047 450 € [2 003 091€]	25,22 %	25,36 %
2025	23 993 035 €	5 715 682 € [2 658 867€]	23,82 %	23,91 %

(1) Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions - sortie des immobilisations financières (des participations cédées au cours de l'exercice).

(2) Après retraitements : (i) des recettes locatives brutes générées par les emprunts estimées en appliquant le taux de rentabilité nette des investissements de l'année à l'encours moyen de la dette sur l'exercice ; (ii) des intérêts d'emprunt et d'une estimation des commissions de gestion et de la provision pour grosses réparations induites par les recettes locatives brutes liées aux emprunts.

1.5.3 Résultats financiers transparisés

LIBELLÉS	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER			
Loyers	12 485 514	10 200 110	22 685 624
Charges non récupérables	-502 981	-530 567	-1 033 548
Travaux non récupérables et gros entretien	-	-	-
Impact des douteux	-80 586	-183 538	-264 123
RÉSULTAT IMMOBILIER	11 901 947	9 486 005	21 387 953
COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION			
Commission de gestion de la société de gestion	-2 658 868	-	-2 658 868
Autres charges d'exploitation	-2 354 305	-2 166 172	-4 520 476
Intérêts des emprunts	-1 218 864	-92 257	-1 311 121
Autres charges financières	-593	-	-593
Produits financiers	1 152 308	110 939	1 263 247
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-5 080 321	-2 147 489	-7 227 810
COMPOSANTS DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-10	-10
RÉSULTAT TRANSPARISÉ	6 821 626	7 338 506	14 160 132
DISTRIBUTION COMPLÉMENTAIRE DES SPV			3 613 358
RÉSULTAT DE LA SCPI			17 773 490
RÉSULTAT TOTAL PAR PART AYANT PLEINE JOUISSANCE SUR L'EXERCICE 2025			11,07

1.5.4 Taux de distribution

	2025	2024
Prix d'entrée ⁽¹⁾	235 €	235 €
Dividende versé au titre de l'année	11,04 €	10,92 €
Taux de distribution brut ⁽²⁾	5,41 %	5,20 %
Taux de distribution net ⁽³⁾	4,70 %	4,65 %
Report à nouveau cumulé par part	0,38 €	0,34 €

(1) Prix payé par le souscripteur au 1er janvier de l'année N.

(2) Taux de distribution brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

(3) Taux de distribution brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

Le dividende distribué au titre de l'exercice 2025 s'est élevé à 11,04 € par part ayant pleine jouissance. Il procure une rentabilité brute sur la valeur de part au 1^{er} janvier 2025 de 5,41 % et une rentabilité nette sur la valeur de part au 1^{er} janvier 2025 de 4,70 %. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires détaillés ci-après.

En Euros	2025	2024	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	2,40 €	2,28 €	Fin avril N
Acompte 2 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	2,40 €	2,28 €	Fin juillet N
Acompte 3 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	2,40 €	2,40 €	Fin octobre N
Acompte 4 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	3,84 €	3,96 €	Fin janvier N+1
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	11,04 €	10,92 €	

(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4^{ème} trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4^{ème} trimestre pouvant, le cas échéant, comprendre un complément de dividende afférent aux trimestres précédents ; les montants sont présentés bruts avant prélèvements sociaux et obligatoires.

1.5.5 Diverses mentions obligatoires

Délais de règlement clients et fournisseurs

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2025 des soldes des dettes fournisseurs et des créances clients par date d'échéance.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-6, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées						6
Montant total des factures concernées (TTC)	0	0	0	0	70 969	70 969
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,59 %	0,59 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 30 jours						

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-6, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées						25
Montant total des factures concernées (TTC)	0	100 593	4 831	22 017	202 096	329 536
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,73 %	0,03 %	0,16 %	1,46 %	2,38 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais légaux : 0 jour						

Se référer à la partie « Loyers encaissés et recouvrement » pour plus d'informations (cf. page 23).

Tableau d'emploi des fonds

En Euros	Total au 31/12/2024 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31/12/2025 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾	372 077 685	35 607 805	407 685 490
Cessions d'immeubles ⁽³⁾	-	-	-
Plus / moins-values sur cession d'immeubles	-	-	-
Emprunts	-	64 630 238	64 630 238
Prélèvements sur primes d'émission ⁽⁴⁾	-53 198 267	-7 947 066	-61 145 333
Investissements immobiliers patrimoine direct	-153 846 595	-42 830 555	-196 674 990
Investissements immobiliers indirects	-157 369 180	-31 707 176	-189 076 356
Dépôts et cautionnements	337 283	1 351 765	1 689 048
Divers ⁽⁵⁾	-	-	-
SOMMES RESTANT À INVESTIR	8 000 926	19 105 010	27 108 096

(1) Depuis l'origine de la Société.

(2) Le flux de l'exercice correspond aux capitaux bruts collectés diminués du montant nominal des parts retirées.

(3) Le flux de l'exercice correspond à la valeur nette comptable des immobilisations cédées.

(4) Le flux de l'exercice intègre tous les prélèvements sur la prime d'émission (frais d'acquisition, commission de souscription, retrait de parts,...).

(5) Le flux de l'exercice intègre les distributions prélevées sur la réserve de plus ou moins-values sur cession d'immeubles.

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'annexe IV de l'instruction AMF 2019-04. La ligne « Sommes restantes à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

1.5.6 Tableau de flux de trésorerie

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds ci-dessus, la Société de Gestion vous communique un tableau de flux de trésorerie permettant de comprendre la variation de la trésorerie disponible d'un exercice à l'autre.

En Euros	2025	2024
Résultat de l'exercice	17 773 490	15 473 299
Dotations nettes aux provisions	200 182	58 000
Capacité d'autofinancement	17 973 672	15 531 299
Variation du besoin en fond de roulement	-2 769 338	1 298 658
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	15 204 335	16 829 957
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-46 343 852	-95 972 983
Acquisitions indirectes ⁽¹⁾	-32 707 176	-67 308 422
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	-	-99 306
Autres variations d'immobilisations	351 880	15 176 086
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-78 699 148	-148 204 624
Collecte nette	34 737 293	50 732 697
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-3 527 912	-5 314 103
Dividendes versés au cours de l'exercice	-17 145 526	-13 280 639
Nouveaux emprunts contractés ⁽²⁾	79 800 000	-
Remboursements d'emprunts	-15 319 200	-
Variations des dépôts de garantie	1 351 765	189 935
Autres variations financières	149 438	-
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	80 045 858	32 327 891
Variation de trésorerie	16 551 045	-99 046 776
Trésorerie d'ouverture	17 061 642	116 108 419
Trésorerie disponible en fin de période	33 612 687	17 061 642
VARIATION DE TRÉSORERIE	16 551 045	-99 046 776

(1) Y compris les fonds apportés aux sociétés contrôlées correspondants aux besoins de trésorerie.

(2) Hors emprunts contractés par les participations indirectes contrôlées ou non contrôlées.

1.6 Expertises et valeur de la société

1.6.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droits de la Société s'établit à 378,6 M€ au 31 décembre 2025 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 205,3 M€, soit 54,2 % de la valeur totale du patrimoine ;
- d'actifs immobiliers détenus (conjointement avec d'autres fonds gérés par SOFIDY) via des participations dans des sociétés civiles contrôlées⁽¹⁾ pour un montant de 173,3 M€ (quote-part de SOFIDY EUROPE INVEST de la valeur hors droits des immeubles détenus indirectement), soit 45,8% de la valeur totale du patrimoine.

Le patrimoine immobilier de la Société⁽²⁾ fait l'objet d'une évaluation semestrielle par l'expert immobilier indépendant BNP Paribas Real Estate sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les trois ans, et d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine.

Au 31 décembre 2025, la valorisation du patrimoine ressort en hausse sensible de +4,2 % sur un an, traduisant la qualité et la granularité du patrimoine de SOFIDY EUROPE INVEST ainsi que la politique d'investissement sélective et disciplinée.

Les actifs immobiliers acquis en 2025 affichent une augmentation de valeur de +10,8 % en moyenne par rapport à leur prix d'acquisition hors frais.

1.6.2 Valeur de la société

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état ont été déterminées selon la même méthode que les années précédentes :

- **la valeur comptable** reflète la valeur de l'actif net comptable de la SCPI tel qu'il figure à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2025 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des évaluations de l'expert immobilier indépendant, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état ;
- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement et frais de notaire, ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion majorée de la TVA non récupérable.

En Euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises de BNP PARIBAS REAL ESTATE	Valeur de reconstitution sur la base des expertises de BNP PARIBAS REAL ESTATE
Valeur des immeubles détenus en direct	196 674 990	205 312 000	205 312 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	28 017 380		15 029 010
Amortissements	-28 017 380		
Provision pour grosses réparations	-104 500		
SOUS TOTAL	196 570 490	205 312 000	220 341 010
Agencements	66 119		
Amortissements			
SOUS TOTAL	66 119	-	-
Immobilisations en cours travaux / sous promesses de vente	717 283	2 500	2 500
Immobilisations financières dont participations contrôlées	189 076 356	173 178 507	177 728 184
Liquidités nettes à investir	-39 233 576	-39 233 576	-39 233 576
SOUS TOTAL	150 560 063	133 947 431	138 497 108
Commission de souscription	43 908 346		36 624 882
Amortissements	-43 908 346		
SOUS TOTAL	-	-	36 624 882
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	347 196 673	339 259 431	395 463 000
Nombre de parts sociales au 31/12/2025	1 728 629	1 728 629	1 728 629
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ RAMENÉE À UNE PART SOCIALE APRÈS DISTRIBUTION EN 2025 DU SOLDE DU DIVIDENDE 2025	200,85	196,26	228,77

(1) Au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier.

(2) Hors actifs immobilier détenus via des participations dans des sociétés civiles contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier, ayant fait l'objet d'une évaluation annuelle par des experts immobiliers indépendants de place.

	31/12/2025	31/12/2024
Valeur de réalisation en % de la valeur de reconstitution	85,79 %	85,82 %
Frais d'acquisition en € par part ⁽¹⁾	11,33 €	9,50 €
Frais d'acquisition en pourcentage de la valeur de reconstitution	4,95 %	4,27 %
Frais d'acquisition en pourcentage de la valeur vénale des actifs immobiliers	6,80 %	5,23 %
Frais de souscription en € par part	21,19 €	22,10 €
Frais de souscription en pourcentage de la valeur de reconstitution	9,26 %	9,91 %

⁽¹⁾ Droits d'enregistrement estimés par l'expert immobilier.

En Euros	31/12/2025	31/12/2024	Variation 2025 / 2024
	Valeurs après distribution en 2026 du solde du dividende 2025		
Valeur comptable / part	200,85 €	201,85 €	-0,50 %
Valeur de réalisation / part	196,26 €	191,30 €	2,59 %
Valeur de reconstitution / part	228,77 €	222,92 €	2,62 %

La hausse de la valeur de réalisation de +2,6 % et de la valeur de reconstitution de +2,6 % sur l'exercice 2025 s'explique principalement par la hausse des valeurs d'expertise sur l'année (+4,2 %). Au 31 décembre 2025, la société de gestion juge le prix actuel de la part (235 €) bien positionné au regard de la valeur de reconstitution de fin d'année (228,77 €).

1.7 Fiscalité

1.7.1 Fiscalité pour une part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice 2025

Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

En Euros	2025
Revenus fonciers bruts	12,97
Frais et charges déductibles	-1,28
Intérêts d'emprunts	-0,08
REVENUS FONCIERS NETS	11,62
<i>dont revenus fonciers de source française</i>	<i>0,00</i>
<i>dont revenus fonciers en provenance de l'étranger</i>	<i>11,62</i>
Produit financiers	0,28
Rappel dividende ordinaire versé	11,04

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :

- Revenu imposable : 9,44 €

Pour une personne physique assujettie à l'impôt sur la fortune immobilière :

	Valeur IFI indicative ⁽¹⁾
Pour les résidents fiscaux français	187,08
Pour les non-résidents fiscaux	0,00

(1) Cf. méthodologie dans la partie « 1.7.2 Régime fiscal » ci-après.

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

1.7.2 Régime fiscal

Fiscalité des revenus

Pour rappel, les associés personnes physiques fiscalement domiciliés en France ayant investi en direct en parts de SCPI (hors assurance-vie) sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés ;
- des revenus financiers issus des dividendes des investissements indirects et des placements de trésorerie.

Pour les revenus fonciers, les revenus générés par les immeubles situés à l'étranger sont imposés localement selon les règles fiscales propres à chaque pays, l'impôt étant acquitté par la SCPI.

Les conventions fiscales entre la France et chacun des pays dans lesquels la SCPI investit prévoient des mécanismes permettant d'éviter une nouvelle imposition au niveau des associés imposés en France selon la méthode dite du « taux effectif » ou selon la méthode dite des « faux crédits » selon les pays. Ce mécanisme conduit généralement à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

Les revenus financiers sont soumis de plein droit à un Prélèvement Forfitaire Unique (PFU) au taux de 30 % jusqu'au 31 décembre 2025 et 31,4 % à compter du 1^{er} janvier 2026 (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % relevé à 18,6 % à compter du 1^{er} janvier 2026 au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

Fiscalité des plus-values

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI en France sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux de 17,2 %). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des

prélèvements sociaux sur 30 ans), ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €. L'impôt ainsi déterminé est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI à l'étranger sont imposables dans l'Etat de situation de l'immeuble, l'impôt ainsi déterminé est acquitté par la SCPI. Selon l'Etat de situation de l'immeuble, cette plus-value peut également être imposable en France pour la quote-part des associés résidents en France et faire l'objet d'un crédit d'impôt équivalent à l'impôt étranger ou d'un traitement selon la méthode du taux effectif selon les pays.

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts de SCPI sont également imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Impôt sur la fortune immobilière

Pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. Cette quote-part est déterminée tous les ans par la société de gestion. Selon les recommandations de l'Association Française de Gestion, elle s'applique pour la détermination de l'assiette de l'impôt à la valeur de retrait. Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

Prélèvement à la source

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration applique le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

1.8 Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne

En application des articles L 225-68 du Code de Commerce et L 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.

1.8.1 Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance se compose de sept à dix membres élus pour une période de 3 ans et choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission.

Le Conseil de Surveillance se réunit généralement trois fois dans l'année, sur convocation de la Société de Gestion, afin d'examiner :

- la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels ;
- une fois par an, les expertises, comptes annuels et projets de résolutions ; à cette occasion, il produit son rapport annuel présenté en Assemblée Générale.

En outre, dans le cadre de son contrôle permanent, le Conseil de Surveillance peut à tout moment opérer des vérifications et contrôles, s'il les juge opportuns, et demander à la Société de Gestion de produire des analyses sur des sujets spécifiques. La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

1.8.2 Contrôle interne

Objectifs

Le contrôle interne consiste en un dispositif qui vise à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des principaux objectifs suivants :

- prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI ;
- s'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes ;
- assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

Environnement de contrôle

Votre SCPI entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) au sens de la directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM ». En tant que Société de Gestion de FIA au sens de cette même directive, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et est également soumise à son contrôle.

La charte déontologique SOFIDY est annexée au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans cette charte.

Le dispositif de contrôle interne de la SCPI s'inscrit dans le cadre général du dispositif de contrôle interne de la Société de Gestion.

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts, la Société de Gestion a établi une grille de gestion de ces conflits, présentée à votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y répondre.

Votre SCPI a par ailleurs nommé un dépositaire. Les missions du dépositaire consistent notamment à veiller au suivi adéquat des flux de liquidité, à assurer la garde des actifs dans les conditions fixées par la réglementation et à assurer un contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion vis-à-vis de la réglementation et de la documentation de la SCPI.

Dispositif de contrôle interne

Plusieurs niveaux de contrôle ont été définis dont l'objectif est de s'assurer du respect des politiques et procédures internes, ainsi que des réglementations externes auxquelles le Groupe Tikehau Capital est soumis, et de l'identification et de la bonne gestion des risques relatifs aux différentes activités exercées par SOFIDY.

Les principaux dispositifs d'identification et d'évaluation des risques sont précisés dans la Politique de prévention et de gestion des risques de SOFIDY. Ces dispositifs regroupent notamment :

- une cartographie des risques opérationnels
- une cartographie des risques financiers
- une cartographie des risques de durabilité
- une cartographie des risques de conformité, complétée de cartographies thématiques sur :
 - les risques de conflits d'intérêts ;
 - les risques de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme ;
 - les risques de corruption ;
 - les risques de fraude interne / externe.

Le Directeur des Risques de SOFIDY évalue, contrôle et réexamine périodiquement, à minima une fois par an et en coordination avec le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), cette Politique de prévention et de gestion des risques.

En parallèle, le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) établit et maintient opérationnel le dispositif de contrôle permanent qui comprend :

- le dispositif de contrôle de la conformité ;
- le dispositif de contrôle interne ;
- et le dispositif de contrôle des risques (niveau 2).

Il s'assure, sous la forme de contrôles de second niveau, de la bonne exécution des contrôles de premier niveau exercés par les services opérationnels. Les contrôles effectués sont définis dans un plan de contrôle annuel, ils sont documentés et consistent principalement en :

- des contrôles de procédures : existence des contrôles de premier niveau et examen de leur mise en œuvre ;
- des suivis d'indicateurs de risques (KPI, Ratios, etc.)
- des contrôles à chaque opération sur des thématiques spécifiques, par exemple :
 - revue de la documentation réglementaire et publicitaire ;
 - revue de situations de conflits d'intérêts ;
 - contrôle des transactions personnelles des collaborateurs de SOFIDY (& filiales) ;
 - contrôle des affectations d'actifs immobiliers entre les fonds gérés par SOFIDY dans le cadre de la mise en œuvre du processus d'investissement ;
 - revue et validation des dossiers clients/contreparties/locataires lorsque des situations à risque du point de vue de la sécurité financière sont identifiées.
- des contrôles du système d'information par des tests de cohérence et des sondages aléatoires ;
- des entretiens avec les responsables opérationnels en charge de l'application des procédures opérationnelles.

Un suivi de la mise en œuvre des actions correctrices préconisées est effectué trimestriellement. Les instances dirigeantes sont destinataires de tous les rapports de contrôles de second niveau et des plans d'actions mentionnés.

Le RCCI procure également une assistance interne en matière de conseil, de formation, de veille réglementaire et donne un avis préalable sur les nouveaux produits et services.

De façon plus globale, le RCCI s'assure au travers de l'identification et de la diffusion de procédures opérationnelles adaptées et de réalisation de contrôles de second niveau, du respect :

- des obligations professionnelles (règles légales, réglementaires ou professionnelles) propres à l'exercice des services d'investissement fournis par la société de gestion, notamment les orientations concernant certains aspects de MIFID II relatives aux exigences de la fonction de vérification de la conformité ;
- des engagements contractuels liés à l'exercice de ces services ;
- des décisions prises par l'organe de direction.

Le RCCI présente une fois par an au Conseil de Surveillance de SOFIDY son rapport annuel des actions réalisées sur l'année écoulée et des actions à mener sur l'année en cours.

1.8.3 Gestion des conflits d'intérêts

SOFIDY s'est dotée d'une politique visant à éliminer toute situation d'empilements de commissions (notamment lorsqu'un fonds géré par SOFIDY investit dans un autre fonds géré par SOFIDY).

Il est rappelé que SOFIDY a décidé de ne percevoir aucune commission de gestion sur les revenus perçus par votre SCPI au titre des participations minoritaires réalisées dans des fonds gérés par Tikehau Investment Management ou par SOFIDY.

Honoraires de relocation 2025

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST peut être amenée à signer avec des sociétés liées filiale de SOFIDY, des mandats de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Aucun honoraire n'a été facturé en 2025 à ce titre avec des sociétés liées filiales de SOFIDY.

Syndicats de copropriété et suivi technique des immeubles

Afin de bien entretenir le patrimoine et de maintenir la valeur des immeubles, les missions de syndic, de directeur d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique peuvent être confiées à des sociétés liées filiales de SOFIDY, aux conditions de marché. Aucun honoraire n'a été facturé à ce titre en 2025 avec des sociétés liées filiales de SOFIDY.

1.9 Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. La partie variable est elle-même composée pour tous les salariés d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition de 2 ans minimum. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds). À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques...), soit 25,11 équivalents temps plein en 2025.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 19 664 007 € pour l'exercice 2025 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 197,3 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 75 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 25 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 5 959 749 €, il intègre une composante en actions gratuites étalée sur des durées pouvant aller jusqu'à trois ans et soumise à une condition de performance sur un panier de fonds gérés.

1.10 Évènements post-clôture

Dans un contexte de reprise attendue du marché immobilier, le groupe Tikehau Capital, dont Sofidy fait partie, a souhaité créer une plateforme immobilière globale unifiée qui regroupera l'ensemble de ses expertises immobilières dont celles de Sofidy et permettra une plus grande efficacité opérationnelle au service des fonds d'investissement sous gestion et de leurs investisseurs. Cette opération consiste pour Tikehau Investment Management (TIM), filiale à 100 % de Tikehau Capital, à absorber Sofidy, y compris son activité de gestion de SCPI et ses équipes.

À l'issue de cette opération, dont la réalisation est prévue d'ici la fin du premier semestre 2026 :

- Sofidy disparaîtra et se verra *de facto* retirer son agrément de société de gestion par l'Autorité des marchés financiers ;
- Les équipes de Sofidy (y compris les gérants ayant la responsabilité de la gestion de votre SCPI) seront transférées à TIM ;
- La marque Sofidy est conservée.

Le changement de Société de Gestion de votre SCPI au profit de TIM sera soumis à l'approbation d'une Assemblée Générale Extraordinaire prévue début avril 2026. En approuvant la désignation de TIM en tant que nouvelle société de gestion de la Société, votre Société continuera d'être gérée par l'équipe qui en assure aujourd'hui la gestion, laquelle pourra désormais bénéficier du soutien des ressources additionnelles au sein de nouvelle plateforme immobilière du groupe Tikehau Capital.

1.11 Perspectives

Le changement de Société de Gestion de votre SCPI au profit de TIM sera soumis à l'approbation d'une Assemblée Générale Extraordinaire prévue début avril 2026. En approuvant la désignation de TIM en tant que nouvelle société de gestion de la Société, votre Société continuera d'être gérée par l'équipe qui en assure aujourd'hui la gestion, laquelle pourra désormais bénéficier du soutien des ressources additionnelles au sein de nouvelle plateforme immobilière du groupe Tikehau Capital.

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.

À l'issue de l'année 2025, votre SCPI a su mettre à profit sa trésorerie disponible avec dynamisme, tout en tirant avantage de conditions de taux redevenues attractives pour lever de nouveaux capitaux. En 2026, votre SCPI entend poursuivre son développement et profiter des opportunités offertes par le marché actuel, favorable aux acheteurs.

Votre Société de Gestion s'attachera également à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés par la politique ISR de SOFIDY EUROPE INVEST.



Calle María Zambrano, 50 - Saragosse (Espagne)

1.12 Présentation des projets de résolutions extraordinaires

QUINZIÈME RÉSOLUTION – Modification du nombre minimal de membres de Conseil de Surveillance

L'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifie la composition du conseil de surveillance des SCPI en fixant le nombre minimum de membres de ce conseil à trois et le nombre maximum à douze. Il est proposé à l'Assemblée Générale d'ajuster les statuts de votre SCPI pour prendre en compte ce nouveau nombre minimum de membres. Il est précisé que la composition actuelle du Conseil de surveillance de votre SCPI respecte d'ores et déjà ces limites.

SEIZIÈME RÉSOLUTION – Précision dans les statuts de la Société concernant les modalités de retrait des fractions de parts sociales

L'Assemblée Générale du 27 mai 2026 a autorisé la Société de Gestion à mettre en œuvre la décimalisation des parts sociales de votre SCPI lorsque qu'elle estimera que les conditions préalables, notamment techniques, sont réunies. Pour rappel ce mécanisme permet de rendre accessible la SCPI au plus grand nombre d'investisseurs et facilite la mise en place de certains modes de souscription comme le réinvestissement des dividendes. Il est proposé à l'Assemblée Générale de préciser dans les statuts de votre SCPI que les éventuelles demandes de retrait ayant pour effet de ramener la détention d'un l'associé à un solde strictement inférieur à une part sociale entière sera irrecevable.

Démarche ESG

2

2.1	Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	38
2.1.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds	38
2.1.2	Démarche ESG de SOFIDY	39
2.1.3	Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant	42
2.1.4	Proximité - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local	45
2.1.5	Épargnants & Partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien	46
2.1.6	Gouvernance - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés	48
2.2	Méthode d'évaluation et de progrès ISR	49
2.3	Cas d'étude – La performance extra-financière des actifs	50

2.1 Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)

2.1.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

Pour participer à la transition écologique, et renforcer la valorisation de ses actifs à long terme, SOFIDY EUROPE INVEST a développé une stratégie ESG sur l'ensemble de son patrimoine.

Le déploiement de cette démarche repose sur une analyse ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) lors de la phase d'investissement pour tous les nouveaux actifs, le suivi régulier de la performance ESG de chacun des actifs sous gestion, et la mise en œuvre des mesures d'amélioration de leur performance ESG.

Le fonds s'appuie sur deux cadres ESG pour mettre en œuvre cette stratégie :

- Le label ISR immobilier ;
- La réglementation SFDR, vis-à-vis de laquelle il est classé « Article 8 », avec en outre un objectif de durabilité.

Cadres de gestion ESG appliqués au fonds

Label ISR immobilier

*Robustesse de la démarche ESG attestée par un auditeur AFNOR
Démarche de progrès suivie et publiée annuellement*

Article 8 au sens de la SFDR

*Transparence de la démarche
Objectif de durabilité supplémentaire
Prise en compte des enjeux environnementaux définis par la réglementation*

Le fonds a défini des objectifs ESG pour chacun de ces cadres. Ceux-ci sont décrits ci-dessous.

Objectifs ISR du fonds

SOFIDY EUROPE INVEST développe une démarche dite « Best-in-Progress » visant une amélioration continue de la performance extra-financière de ses actifs dans le temps.

SOFIDY EUROPE INVEST a obtenu, fin 2021, le label ISR immobilier. Ce label d'Etat a pour objectif d'établir un cadre d'investissement et de gestion responsable pour les fonds immobiliers, et d'attester de la définition d'objectifs ambitieux, de leur suivi et de leur bonne réalisation sur les thématiques Environnementale, Sociale et de Gouvernance.

L'intégration de cette démarche extra-financière se structure autour d'objectifs pour chacun des piliers suivants :



Objectifs extra-financiers complémentaires dans le cadre de la réglementation SFDR

En complément des objectifs définis dans le cadre du label ISR, le fonds s'est fixé les objectifs suivants de sa démarche ESG globale.

SOFIDY EUROPE INVEST poursuit un objectif d'investissement durable avec un minimum de 50 % de ses investissements dans des actifs qui couvrent au moins deux des objectifs environnementaux ci-dessous :

Énergies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire ;

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, ou avoir un plan d'action en cours de déploiement ;

ET

Réduction des consommations énergétiques et décarbonation

- Étendre les objectifs DEET⁽¹⁾ tels que définis par la réglementation française ou ;
- Être aligné sur une trajectoire de décarbonation reconnue (type CRREM⁽²⁾) ou ;
- Avoir un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030.

Cette démarche classe le fonds « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité. Le détail du suivi annuel de cette démarche et les indicateurs associés est indiqué dans l'annexe SFDR en page 80.

Par ailleurs, le suivi de la démarche ISR du fonds est décrit dans le corps de ce document.

Chiffres-clés

Le fonds met d'ores et déjà en œuvre des actions concrètes pour rendre ses actifs plus respectueux de l'environnement et utiles à la société. Ci-dessous quelques chiffres clés.



- des actifs :**
- Font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (données réelles ou estimées)
 - Font l'objet d'une analyse des risques climatiques à l'investissement, puis de manière annuelle
 - Analysés selon des critères ESG en phase d'investissement
- des collaborateurs :**
- Formés en continu aux sujets ESG
 - Ont une partie de la rémunération indexée sur des critères ESG

2.1.2 Démarche ESG de SOFIDY

Piliers de la démarche ESG de Sofidy

En tant qu'acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers, SOFIDY a pour objectif de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. La société considère qu'intégrer ces enjeux dans l'ensemble de ses process contribue à obtenir une performance durable à long terme, et que ces facteurs constituent des sources d'opportunités en matière d'investissement.

Ainsi, SOFIDY structure sa démarche extra-financière autour de quatre thèmes prioritaires :



(1) Le Décret Tertiaire est une réglementation française concernant tous les bâtiments tertiaires de plus de 1000 m². Ces derniers ont l'obligation de déclarer leurs consommations énergétiques annuelles, et de les réduire de 40 % d'ici 2030 par rapport à une année de référence comprise entre 2010 et 2019.
 (2) Carbon Risk Real Estate Monitor : <https://www.crrem.eu/>

Une démarche ESG intégrée à celle du Groupe Tikehau Capital

SOFIDY est l'une des principales filiales du Groupe Tikehau Capital, acteur mondial majeur de la gestion d'actifs alternatifs. SOFIDY intègre ainsi l'approche de développement durable du Groupe dans ses stratégies d'investissement, et inscrit sa stratégie ESG dans des convictions et une dynamique forte initiées depuis 2014.

UN ENGAGEMENT DE LONG TERME AU SEIN DU GROUPE TIKEHAU CAPITAL



Obtention du label ISR Immobilier pour le fonds SOFIDYNAMIC

Publication de la stratégie ESG des actifs immobiliers au niveau du groupe Tikehau Capital

Poursuite du travail de déploiement des actions sur les actifs (énergie, climat, biodiversité...)



Tikehau Capital



Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY PIERRE EUROPE, SOLIVING

1^{er} bilan carbone réalisé sur l'ensemble du patrimoine immobilier et validation de la trajectoire de décarbonation NZAM



The Net Zero Asset Managers initiative



Publication de la Charte ESG

Obtention du label ISR immobilier pour le fonds SOFIDY EUROPE INVEST

Obtention d'un A+ pour le module stratégie et gouvernance de l'UN PRI



Sofidy devient filiale du groupe Tikehau Capital

Application de la politique d'investissement responsable du Groupe

Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital



Équipe ESG dédiée

Premier rapport de développement durable publié

Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI)








Sofidy / Groupe Tikehau Capital

Adhésions aux standards nationaux et internationaux

Pour prendre en compte les enjeux ESG nationaux, internationaux et spécifiques à son secteur d'activité, SOFIDY adhère à des organisations et des standards. Cela lui permet d'être à l'écoute des tendances de fond sur ces sujets, d'anticiper les attentes des pouvoirs publics et de la société, et d'ajuster sa stratégie.

STANDARDS NATIONAUX ET INTERNATIONAUX

<p>Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014, et s'est engagé dans une démarche d'amélioration continue. En 2024, Tikehau Capital, a reçu 4/5 étoiles pour son module stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier. Ce score est toujours valable en 2025.</p>	<p>Signatory of:</p>  <p>Principles for Responsible Investment</p>
<p>Le Groupe Tikehau Capital est engagé de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.</p>	 <p>TCFD</p>
<p>SOFIDY est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, et participe à des groupes de travail sur les sujets environnementaux appliqués à l'immobilier.</p>	 <p>OID Penser Immobilier responsable</p>
<p>Tikehau Capital est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris. En 2023, cette organisation a validé la trajectoire de décarbonation du Groupe.</p>	<p>The Net Zero Asset Managers initiative</p>
<p>SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.</p>	 <p>ASPIM ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS DE PLACEMENT IMMOBILIER</p>
<p>SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.</p>	 <p>FEI</p>

2.1.3 Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

Le secteur immobilier est fortement émetteur de gaz à effet de serre, et se renouvelle lentement. Il doit être prioritaire d'améliorer la performance environnementale des bâtiments existants. SOFIDY EUROPE INVEST a développé une démarche « Best-in-progress », qui consiste à améliorer le parc existant au travers d'un cahier des charges exigeant en matière d'ESG.

Suivre les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

SOFIDY monitorise les consommations énergétiques de ses bâtiments de plus de 1000 m², en collectant en priorité les consommations gérées (parties communes), et en étendant cette collecte aux consommations des locataires lorsque ceux-ci donnent leur accord. Cette collecte est étendue à l'ensemble des actifs, avec des données réelles ou estimées. Les émissions de gaz à effet de serre associées à ces consommations sont également suivies annuellement : un bilan carbone est réalisé tous les ans sur le patrimoine de SOFIDY.

Les équipes de gestion travaillent en partenariat avec la société Deepki, qui apporte à SOFIDY son expertise d'analyse et d'optimisation des données énergétiques des bâtiments en vue d'améliorer leur performance énergétique. 100 % des actifs de SOFIDY EUROPE INVEST sont monitorés avec des consommations réelles ou estimées. Cet effort se poursuit en continu dans le but de collecter un maximum de données réelles sur le portefeuille.

Au niveau du Groupe Tikehau Capital, un outil de calcul des émissions carbone a été développé afin d'automatiser ces calculs, ainsi qu'un tableau de bord de suivi des consommations d'énergie et des émissions carbone pour simplifier et automatiser l'analyse et la consolidation de ces données.

Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments

SOFIDY et le Groupe Tikehau Capital ont travaillé à définir un objectif de décarbonation visant à limiter le réchauffement climatique à 2°C. Cet objectif a été validé en 2023 par la Net Zero Asset Manager Initiative. Pour les actifs immobiliers sous gestion, l'ambition est d'aligner les bâtiments tertiaires français de plus de 1000 m² avec les trajectoires du CRREM à horizon 2030. Cet objectif pourra être revu à la hausse à moyen terme.

Concrètement, SOFIDY agit de manière à améliorer la performance énergétique de ses actifs immobiliers. SOFIDY a réalisé des audits énergétiques sur des actifs représentatifs du patrimoine (représentant 801000 m²) et un outil générateur de plan d'action a été développé pour mettre en place des plans d'action de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre sur les bâtiments gérés. Cet échantillonnage permet d'avoir des plans d'actions pertinents pour chacune des catégories d'actifs composant le patrimoine (bâtiments de bureaux, commerces de pieds d'immeuble, centres commerciaux...).

En 2025, SOFIDY EUROPE INVEST a poursuivi l'analyse pour définir des plans d'actions adaptés aux actifs de plus de 1000 m² et les actifs ayant des DPE F et G en priorité. L'intégration de plans d'actions d'amélioration des performances énergétiques et carbone sont appliquées en priorité à tous les actifs de plus de 1000 m² et aux actifs disposants d'un DPE F ou G.

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

- Actions de régulation et de maintenance des équipements ;
- Sensibilisation des locataires et parties prenantes au travers de conventions et de recommandations ;
- Choix d'équipements performants lors de remplacements courants (éclairage LED, chauffage, ventilation, gestion technique du bâtiment...);
- Intervention sur le clos/couvert : isolation des toitures et changement des ouvrants.

Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

En 2025, Sofidy et le groupe Tikehau Capital ont poursuivi le travail débuté en 2024 avec un cabinet de conseil spécialisé immobilier durable, pour renforcer leur approche sur les risques climatiques physiques. Cette mission s'est déroulée en deux phases.

En effet, une analyse des risques climatiques était déjà réalisée sur chacun des actifs de Sofidy à l'acquisition, et annuellement pour l'ensemble des actifs du fonds, avec l'aide de l'outil Bat'adapt/R4RE⁽¹⁾. En raison des données disponibles (localisation des actifs), cette analyse portait uniquement sur l'exposition⁽²⁾ des actifs aux risques physiques climatiques. Cette démarche a été renforcée, en y intégrant également la vulnérabilité⁽²⁾ des actifs aux risques climatiques, en utilisant les données disponibles, notamment sur les typologies des actifs pour créer des profils techniques types.

Cette analyse permet de mieux identifier les actifs prioritaires, de réaliser des plans d'adaptation, et à terme d'améliorer la résilience du parc immobilier de SOFIDY EUROPE INVEST. La deuxième phase du projet s'est déroulée courant 2025 et a permis de définir ces plans d'adaptation aux risques physiques liés au changement climatique sur des actifs prioritaires, travail qui sera poursuivi dans les mois à venir.

(1) R4RE est une plateforme cartographique d'analyse de résilience proposée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, qui comprend un outil d'analyse de risques climatiques et un volet d'analyse des risques biodiversité.

(2) L'exposition aux risques climatiques concerne la localisation des biens (maisons, immeubles, etc.) dans des zones susceptibles d'être affectées par des phénomènes climatiques extrêmes, comme les inondations ou les tempêtes. La vulnérabilité, quant à elle, se réfère à la capacité de ces biens à résister aux effets de ces risques, en tenant compte de facteurs tels que la qualité de la construction, les aménagements de protection ou les mesures d'adaptation prises.

Préserver la biodiversité sur et autour des sites

SOFIDY EUROPE INVEST prend en compte les impacts et les risques liés à la perte de biodiversité lors des phases d'acquisition et de gestion de ses actifs.

Par son activité de gestionnaire d'actifs existants, SOFIDY EUROPE INVEST artificialise très peu les sols, et contribue à limiter l'étalement urbain.

Le Groupe Tikehau Capital a développé une stratégie biodiversité pour ses activités immobilières. Cette stratégie permet aux équipes opérationnelles de mettre en œuvre des actions concrètes favorisant la biodiversité autour des actifs immobiliers. L'élaboration de cette stratégie s'est appuyée sur un diagnostic écologique des actifs en portefeuille afin d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple). Ensuite, des ateliers et des entretiens avec les équipes ont été menés pour comprendre ce qui peut être mis en œuvre à travers le portefeuille diversifié du Groupe.

Ces deux étapes ont permis de définir les grands objectifs sur la biodiversité avec une « Charte Biodiversité », qui s'applique aux activités de SOFIDY et de ses fonds, et plus largement aux activités immobilières de Tikehau Capital :



Pour aller plus loin, un outil générateur de plan d'action pour la biodiversité a été créé pour identifier les actions pertinentes pouvant être mises en œuvre sur chaque type d'actif du portefeuille.

Cet outil couvre les bâtiments en exploitation ainsi que ceux en construction ou en rénovation. Pour permettre le succès de la mise en œuvre de ces plans d'action, un guide détaillant chaque action a également été produit, à destination des équipes opérationnelles et des principales parties prenantes. Ces plans d'action biodiversité sont déployés sur les actifs de SOFIDY EUROPE INVEST pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

Les actions permettant de préserver la biodiversité sont également valorisées dans le cadre de la démarche ISR. Les critères intégrés dans l'évaluation ESG des actifs sont alignés avec cette nouvelle stratégie en matière de biodiversité.

Sofidy a intégré le déploiement des plans d'actions biodiversité dans ses mandats de Property Management afin d'accélérer la mise en œuvre des actions prévues.

Par ailleurs, une section dédiée à la biodiversité a été insérée dans l'éco-guide⁽¹⁾ distribué aux locataires avec des recommandations pour les actifs en exploitation (comment rendre le site accueillant pour la faune et la flore, limiter la pollution lumineuse...).

Travailler à l'amélioration du tri des déchets et aux économies d'eau

SOFIDY EUROPE INVEST incite les locataires de ses actifs à améliorer le tri des déchets et à limiter les consommations d'eau. À cet effet, un guide de bonnes pratiques environnementales leur est transmis, afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie, d'eau et d'améliorer le tri des déchets grâce à la mobilisation des occupants. En 2025, les locataires de l'ensemble des actifs en gestion ont été sensibilisés à la gestion de déchets et aux économies d'eau via l'« éco-guide locataire ».

(1) Un guide de bonnes pratiques abordant divers sujets environnementaux tels que l'efficacité énergétique par exemple.

Liste des indicateurs environnementaux ISR du fonds (au 31/12/2025)



Pilier Environnement

		2025	2024	2023	2022
N°1	CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES MOYENNES, TOUTES SURFACES ET TOUS FLUIDES DES ACTIFS	171	159	163	174
	EN KWHEF/M ²⁰ Benchmark Externe (Index ESG Deepki) ⁽¹⁾ : 179 KWHEF/m ²				
	Objectif de l'indicateur : Le suivi des consommations contribue à l'objectif de réduire les consommations énergétiques des biens immobiliers	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.			
N°2	ÉMISSIONS DE GES MOYENNES RELATIVES AUX CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DES ACTIFS	53,7	41,3	63,9	68,3
	EN KGCO2EQ/M ²⁰ Benchmark Externe (Index ESG Deepki) ⁽¹⁾ : 39,4 kgCO2eq/m ²				
	Objectif de l'indicateur : Le suivi des émissions de GES contribue à l'objectif de réduire les émissions de GES des biens immobiliers	Méthode de calcul : Émissions de GES (scopes 1, 2 et 3) totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.			
N°3	PART DES ACTIFS AYANT UN PLAN D'ACTION DE RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ET ÉMISSIONS GES DÉFINI**	100 %	NA	NA	NA
	Benchmark interne : 99 %				
	Objectif de l'indicateur : La définition des plans d'action de réduction des consommations énergétiques et émissions de GES permet d'identifier les actions qui contribueront à la performance énergétique et à la décarbonation de l'actif.	Méthode de calcul : Part des actifs ayant un plan d'action de réduction des consommations énergétiques et émissions GES défini, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.			
N°4	PART DES ACTIFS AYANT RÉALISÉ UN DIAGNOSTIC ÉCOLOGIQUE ET MIS EN ŒUVRE LA MAJORITÉ DES RECOMMANDATIONS OU AYANT UN PLAN D'ACTION EN COURS DE DÉPLOIEMENT **	100 %	NA	NA	NA
	Benchmark interne : 100 %				
	Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine couvert par un diagnostic écologique et le déploiement d'un plan d'action associé contribue à l'objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment et mettant en place des dispositifs pertinents pour favoriser la biodiversité.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et mis en œuvre la majorité des recommandations ou ayant un plan d'action en cours de déploiement, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.			

(1) En 2025, les indicateurs énergie et carbone ont été calculés avec une nouvelle méthodologie : les données manquantes sont maintenant calculées avec l'Index ESG de Deepki, et le calcul des émissions de GES est renforcé par la prise en compte des émissions provenant des fluides frigorigènes utilisés dans les bâtiments, ce qui explique l'augmentation des indicateurs carbone.

(2) La valeur calculée pour le benchmark externe est un calcul des valeurs individuelles par pays et par typologie dans l'Index ESG de Deepki (<https://index-esg.com/>) pondéré (en surface) par le poids de chaque actif dans le portefeuille du fonds. L'objectif est de constituer une valeur de benchmark représentative des typologies et des pays présents au sein du fonds. Benchmark interne calculé sur l'ensemble des actifs des fonds labellisés ISR de Sofidy.

** Indicateur de surperformance du fonds.

2.1.4 Proximité - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local

Au travers des activités d'investissement, et de la gestion des actifs immobiliers, SOFIDY EUROPE INVEST finance l'économie réelle.

Contribuer au dynamisme des centres urbains

En participant au développement de l'activité économique par l'investissement dans des bâtiments à usage tertiaire, SOFIDY EUROPE INVEST contribue substantivement au tissu économique local. Cet investissement finance l'économie réelle avec des commerces et des bureaux qui bénéficient aux populations riveraines et créent de l'emploi localement, via l'activité des locataires ou indirectement dans le cadre de travaux de rénovation.

Le tissu économique local dans lequel les actifs sont intégrés est analysé au cours de la phase d'investissement. La grille ESG intègre en effet des critères évaluant les services disponibles pour les utilisateurs, à la fois dans l'actif lui-même et dans un rayon de 500 mètres. En prenant en compte ces critères dans les décisions d'investissement, les services accessibles aux utilisateurs des bâtiments sont identifiés, ainsi que la façon dont ces actifs et leurs utilisateurs peuvent contribuer à l'activité qui les entoure.

SOFIDY EUROPE INVEST contribue plus largement à la « ville du quart d'heure ». Le principe d'une ville du quart d'heure est de proposer tous les services essentiels à 15 minutes à pied ou à vélo, promouvant les communautés locales et réduisant les émissions de carbone.

Œuvrer à la diversification des commerces de proximité pour des activités utiles au quotidien

Dans l'analyse ESG à l'investissement, SOFIDY EUROPE INVEST analyse également les activités des locataires ayant un impact positif pour les riverains et la société. SOFIDY EUROPE INVEST définit une activité particulièrement utile au quotidien comme assurant la distribution de biens et services essentiels aux citoyens et favorisant le dynamisme économique local (culture, éducation, alimentaire, santé, etc.). Cette analyse prend par ailleurs en considération l'intégration de l'actif dans un réseau de services aux personnes fragiles.


Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

SOFIDY EUROPE INVEST s'attache à privilégier les investissements accessibles à pied et à proximité des réseaux de transports en commun, pour s'assurer de l'ancrage territorial positif des actifs composant ses fonds.

De plus, SOFIDY EUROPE INVEST est très attentif à la proximité de ses actifs à des solutions de mobilité douce alternatives tels que les stations de vélos en libre-service, ou encore les bornes de recharge pour véhicules électriques. La présence de ce type d'équipement ainsi que la connectivité aux transports en commun sont systématiquement analysées à l'investissement. Sofidy s'attache ainsi à privilégier les investissements accessibles et à développer des solutions de mobilité douces en phase de gestion lorsque cela est pertinent.

L'incitation des locataires et utilisateurs des actifs à utiliser les transports en commun et les solutions de mobilité douce, rentrent également dans un travail global de réduction des émissions de gaz à effet de serre liés aux actifs de SOFIDY EUROPE INVEST.

Liste des indicateurs sociaux du fonds (au 31/12/2025)

		2025
	N°5 PART DES ACTIFS SITUÉS À MOINS DE 500M D'UNE LIGNE DE TRANSPORTS EN COMMUN	95 %
	Benchmark interne : 97 % Objectif de l'indicateur : Le suivi du pourcentage du patrimoine qui bénéficie d'au moins une option de ligne de transport à 500m de l'actif contribue à l'objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et d'impact social et territorial positif.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'au moins une option de ligne de transport à moins de 500m de l'actif, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.
	N°6 PART DES ACTIFS COMPORTANT PLUS DE 5 SERVICES SUR SITE OU À PROXIMITÉ	75 %
	Benchmark interne : 83 % Objectif de l'indicateur : Le suivi du pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de 5 offres de services différentes contribue à l'objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et d'impact social et territorial positif.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant de plus de 5 offres de services différentes, divisée par la valeur totale des actifs du fonds. Le score exprimé permet d'évaluer l'ensemble des services dont les usagers peuvent bénéficier à proximité de l'actif ou en son sein : Restauration / alimentation / espace de cuisine accessible, crèches, pharmacies, cabinets médicaux, équipements de santé, salles de sport, équipements sportifs, commerces de bouche, espaces culturels...

2.1.5 Épargnants & Partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

SOFIDY, et spécifiquement SOFIDY EUROPE INVEST, attachent une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer leurs parties prenantes⁽¹⁾ dans le cadre de leur démarche ESG.

Engagement des associés

SOFIDY propose aux associés des fonds gérés d'opter pour la dématérialisation des convocations aux Assemblées Générales ainsi que de l'intégralité de documents périodiques et réglementaires. La dématérialisation contribue ainsi à réduire le nombre de documents imprimés et par conséquent l'impact carbone et environnemental de SOFIDY EUROPE INVEST.

SOFIDY s'engage à reverser 1€ pour tout associé ayant dématérialisé ces documents, à un organisme de protection de l'environnement. Dans ce cadre, SOFIDY a conclu depuis 2021 un partenariat avec EcoTree. SOFIDY achète chaque année des arbres, dans des forêts où la préservation et le développement de la biodiversité est une priorité. Sofidy a financé l'achat de plus de 2 800 arbres dans des forêts françaises : en Ardèche, dans la Meuse et dans la Nièvre. EcoTree intègre des forestiers et des écologues, permettant de gérer durablement ses forêts. Sofidy participe ainsi, grâce à l'engagement de ses associés, à capter du carbone et à promouvoir la biodiversité localement.

Engagement des locataires

SOFIDY EUROPE INVEST a un objectif concret de sensibilisation aux enjeux environnementaux auprès des locataires de ses actifs, par la transmission d'éco-guides et l'intégration d'annexes environnementales lors de la signature de nouveaux baux. L'éco-guide promeut les gestes éco-responsables au quotidien pour impliquer les locataires dans la démarche ESG et réduire par exemple les consommations et émissions liées aux activités de l'actif.

Par ailleurs, SOFIDY EUROPE INVEST intègre dans l'ensemble de ses nouveaux baux une clause incitant le locataire et le bailleur à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'immeuble loué. Ces dispositions prévoient un échange des données relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre de l'immeuble, et un engagement des locataires à introduire la prise en compte d'une dimension environnementale dans le choix des aménagements et équipements des locaux, ou à leur mode de gestion, afin d'opter pour les solutions les plus performantes.

Ainsi, un éco-guide et une annexe environnementale aux baux sont transmis aux locataires pour 100 % des nouveaux actifs.

Par ailleurs, Sofidy applique la politique d'exclusion définie par le Groupe Tikehau Capital. Les locataires impliqués dans les activités listées ne peuvent être retenus.

<https://www.tikehaucapital.com/~media/Files/T/Tikehau-Capital-V2/documents/sustainability/esg-publication/tikehau-capital-exclusion-policy/tikehau-capital-exclusion-policy/tikehau-capital-exclusion-policy.pdf>

Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

Les distributeurs et partenaires commerciaux de SOFIDY sont également associés à la démarche ESG. SOFIDY a établi à ce titre une charte « Distributeur responsable » annexée aux principaux contrats de commercialisation et distribution afin d'exprimer les attentes de la société de gestion et de les inciter à une meilleure prise en compte des enjeux ESG.

58 % des distributeurs/partenaires commerciaux de SOFIDY ont signé la charte Distributeur Responsable⁽²⁾.

Engagement des prestataires

SOFIDY a également établi une charte « fournisseur responsable » annexée aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de maintenance...) avec l'objectif de sensibiliser ces fournisseurs aux enjeux ESG, d'exprimer les attentes de SOFIDY sur ces enjeux et d'inciter les fournisseurs à renforcer leurs politiques.

En plus de la charte fournisseur responsable, SOFIDY EUROPE INVEST impose, dans ses relations avec ses gestionnaires d'immeuble, la mise en place de la démarche ESG en renforçant ses mandats et contrats avec des clauses intégrant des critères ESG.

Au 31 décembre 2025, 100% des actifs sont gérés par un gestionnaire d'immeuble ayant signé un mandat comportant des clauses ESG.

SOFIDY réalise également des Comités ESG avec les property managers. Cette initiative s'articule autour d'un échange annuel avec les property managers qui gèrent les actifs en portefeuille afin de partager les attentes de SOFIDY en matière d'ESG, de communiquer la performance ESG de chaque actif géré et d'identifier les actions à mettre en œuvre sur les actifs dans le cadre de l'approche « Best in Progress ».

Par ailleurs, SOFIDY a défini une politique de vote aux assemblées générales de copropriétés, de manière à promouvoir la démarche de progrès mise en place sur ses actifs. Ainsi, SOFIDY s'engage à répondre favorablement aux principales résolutions visant :

- Une amélioration de l'empreinte environnementale du bâtiment ;
- À renforcer le bien-être, la sécurité des locataires, les mobilités douces ;
- Ou encore à permettre un travail conjoint des locataires, du syndic et des propriétaires, dans un objectif de progrès sur les thématiques environnementales et sociétales de l'actif.

Pour plus de détails, la politique d'engagement des parties prenantes de SOFIDY est disponible ici :

https://www.sofidy.com/app/uploads/2025/04/PEPP-SY-012025-FR-1-1961_Politique-engagement-partie-prenante.pdf

(1) Acteurs qui interagissent avec SOFIDY : collaborateurs, locataires, syndicats de copropriétés, fournisseurs ...
 (2) Résultat au 31/12/2025



Liste des indicateurs de gouvernance du fonds (au 31/12/2025)



Pilier Gouvernance

2025

2024

N°	Indicateur	2025	2024
N°7	<p>PART DES ACTIFS DONT PLUS DE 50% DES LOCATAIRES ONT SIGNÉ DES ANNEXES ENVIRONNEMENTALES</p> <p>Benchmark interne : 18 %</p> <p>Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine où plus de 50% des locataires ont signé des annexes environnementales contribue à l'objectif principal du fonds de contribuer à la prise de conscience des locataires pour les encourager à agir de manière durable.</p> <p>Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant plus de 50% locataires ayant signé des annexes environnementales, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.</p>	14 %	ND
N°8	<p>PART DES MANDATS DE PROPERTY MANAGEMENT INCLUANT UNE CLAUSE ESG</p> <p>Benchmark interne : 100 %</p> <p>Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine où le gestionnaire de l'actif a signé une clause ESG dans le mandat de property management contribue à l'objectif principal du fonds de contribuer à la prise de conscience des gestionnaires pour déployer des actions de la stratégie ESG de Sofidy.</p> <p>Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant soit un gestionnaire de l'actif externe ayant signé une clause ESG dans le mandat de property management ou un gestionnaire en interne ayant suivi des formations sur les sujets ESG, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.</p>	100 %	100 %
N°9	<p>PART DES ACTIFS AYANT UN PLAN D'ACTION D'ADAPTATION AUX RISQUES CLIMATIQUES DÉFINI</p> <p>Benchmark interne : 0 %</p> <p>Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine ayant un plan d'action d'adaptation aux risques climatiques défini contribue à l'objectif principal du fonds d'améliorer la résilience des actifs du fonds aux risques physiques.</p> <p>Méthode de calcul : Part des actifs ayant défini un plan d'action aux risques climatiques défini, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.</p>	0 %	ND

2.1.6 Gouvernance - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

Une organisation dédiée à la démarche ESG de SOFIDY

Tous les niveaux hiérarchiques sont impliqués dans le déploiement de la politique ESG de SOFIDY : il s'agit d'une démarche transversale qui touche l'intégralité des activités.

SOFIDY a créé un comité ESG qui comprend notamment la Direction Générale, afin de définir et promouvoir la politique ESG dans le cadre de la société de gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que permettre à la société d'améliorer ses performances en la matière ;
- De définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la société ;
- De se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la société ;
- De s'assurer que les engagements ESG de la société sont respectés.

Le comité ESG de SOFIDY a créé des groupes de travail qui ont pour objectif de piloter, d'animer et d'intégrer la stratégie ESG au sein des différents services opérationnels de la société de gestion.

Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

Les collaborateurs de SOFIDY prennent en compte les critères ESG au quotidien dans leur métier : analyse à l'investissement, plans d'actions d'amélioration en gestion...

Pour assurer la montée en compétence de chacun sur ces thématiques, des formations régulières sont organisées. Il peut s'agir de formations généralistes sur le climat par exemple (100% des collaborateurs sont formés à la « Fresque du Climat »), ou encore de formations métiers spécifiques sur des sujets opérationnels comme la réglementation durable, ou le label ISR, ou encore l'impact de l'immobilier sur la biodiversité et les actions pour protéger celle-ci.



100% des collaborateurs formés aux causes et conséquences du changement climatique, ainsi qu'aux pistes d'actions à mettre en œuvre pour diminuer l'empreinte carbone de SOFIDY et dans sa vie personnelle

Par ailleurs, une partie de la rémunération variable des collaborateurs de la société de gestion est indexée sur des critères ESG depuis 2021. Cela permet d'assurer une performance opérationnelle sur ces sujets.

Intégration de la démarche ESG dans les processus d'investissement

100 % des nouveaux actifs de SOFIDY EUROPE INVEST font l'objet d'une analyse ESG détaillée en phase d'investissement. Celle-ci prend en compte des critères prioritaires définis par la société sur les thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance, et en particulier pour les actifs immobiliers :

- Le respect de la politique d'exclusion du Groupe ;
- Les critères définis dans le cadre de la politique ISR de la société de gestion, intégrant les risques de durabilité ;
- L'adéquation de l'actif avec les objectifs de durabilité définis pour chaque fonds dans le cadre de la démarche SFDR ;
- L'absence d'impact négatif sur les autres critères environnementaux définis par la réglementation SFDR (prise en compte des Principales Incidences Négatives). En particulier, les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage ou le transport de combustibles fossiles sont exclus des investissements, de même que les actifs ayant un DPE F ou G qui ne peuvent faire l'objet d'un plan d'action d'amélioration.

Cette analyse est réalisée en utilisant un outil d'analyse propriétaire, construit avec des cabinets de conseil spécialisés en immobilier durable.

Suivi de la performance ESG des actifs en gestion

SOFIDY EUROPE INVEST utilise un cadre de gestion pour évaluer et suivre la performance extra-financière de ses actifs. Celui-ci intègre les exigences de l'Article 8 au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité.

Cela signifie que SOFIDY EUROPE INVEST s'engage à suivre la performance ESG des actifs composant son portefeuille, à définir un objectif de durabilité⁽¹⁾, et à communiquer de manière annuelle sur les performances extra-financières. Pour réaliser ces reportings, un outil d'analyse ESG développé spécialement pour SOFIDY avec des cabinets de conseil spécialisés est utilisé.

Les équipes en charge de la gestion immobilière des actifs détenus par SOFIDY EUROPE INVEST travaillent au quotidien pour suivre ces critères sur les actifs, et mettre en œuvre des actions permettant de les faire progresser dans l'atteinte des objectifs de durabilité fixés.

(1) La définition d'un objectif de durabilité tel que défini par le règlement SFDR est consultable ici : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/fr/ALL/?uri=CELEX%3A32019R2088>

2.2 Méthode d'évaluation et de progrès ISR

La grille d'évaluation ESG a été mise à jour pour le second cycle de labellisation par les équipes de SOFIDY, accompagnées d'un cabinet de conseil spécialisé en finance durable dans l'immobilier, et en s'appuyant sur l'expérience des trois premières années de labellisation.

La grille d'évaluation est adaptée à chaque typologie d'actifs sous gestion composant les fonds de SOFIDY : Bureaux, Commerces de pied d'immeuble, Autres commerces / Logistique, Tourisme et Résidentiel. Elle est structurée autour des 3 piliers Environnement, Social et Gouvernance, déployés en 16 thématiques, avec un nombre variable de critères en fonction de la typologie et de la phase du cycle de vie.

La société de gestion a défini une pondération et échelle de notation pour chacun de ces critères. Chacun est évalué selon un ou plusieurs choix de réponse. Les échelles de notation et les options de réponses sont adaptées aux pays d'implantation de l'actif (notamment sur les consommations énergétiques et les émissions de GES) et aux différentes typologies présentes dans les fonds. Elles ont été déterminées selon :

- Les publications, études, référentiels, benchmarks sectoriels d'organismes reconnus dans le milieu tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable ou l'ADEME, pour calculer par exemple la performance énergétique des actifs ; ou à défaut, selon un benchmark interne de données.
- Le niveau de dépassement d'un objectif de performance par rapport à un seuil minimum requis par une obligation réglementaire.
- L'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG des fonds.
- Un retour d'expérience des équipes opérationnelles suite au premier cycle de labellisation. Le système de notation se décompose ainsi en pondérations successives et cumulées des piliers, des thématiques et de chaque critère.

Les thématiques et les critères sociaux sont surpondérés conformément à la stratégie d'engagement sociale du fonds. Le poids relatif des piliers ESG dans la notation est le suivant :

PILIER	Bureaux	Pied d'immeuble	Autre commerce / Logistique	Tourisme	Résidentiel
Environnement	45 %	30 %	50 %	40 %	35 %
Social	30 %	45 %	20 %	35 %	45 %
Gouvernance	25 %	25 %	30 %	25 %	20 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Avant tout nouvel investissement pour le fonds, une notation de l'actif est réalisée en complétant la grille ESG pour établir si l'actif atteint la note-seuil ISR de sa typologie.

Dans le cas où l'actif a une note en dessous de la note-seuil, l'équipe Investissement, en lien avec l'équipe Gestion, doit proposer un plan d'amélioration de la note ESG, pour atteindre la note-seuil ou pour progresser de 20 points minimum (sur un total de 100 points). Celui-ci doit être mis en œuvre dans un délai de trois ans et le budget associé à ce plan d'amélioration doit être intégré au Business Plan de l'actif.

Le pilotage de la mise en œuvre de ces plans d'actions est suivi lors de réunions spécifiques regroupant la gestion, l'équipe ESG et la direction générale. L'évolution des notes ESG de chaque actif en particulier est suivie, de manière à garantir un processus d'amélioration continue de la performance extra-financière des actifs et du fonds.

À partir de ces critères, SOFIDY a défini la note seuil, soit la note à partir de laquelle un actif peut être considéré comme performant selon les présents critères, pour chaque typologie. Elle est déterminée en :

- Évaluant un actif type (classique), représentatif de l'univers investissable de SOFIDY EUROPE INVEST selon les informations disponibles (benchmark de l'OID, éléments réglementaires, etc.).
- S'appuyant sur un benchmark interne. En effet, pour certains critères, il n'existe pas de moyenne nationale pour la typologie d'actifs du patrimoine de SOFIDY EUROPE INVEST. C'est donc la note moyenne du patrimoine qui est utilisée.
- Évaluant les critères alignés à la stratégie des fonds et basés sur des domaines qui peuvent être maîtrisés par les fonds.

La note seuil est établie en pondérant la note seuil de chaque typologie par le pourcentage de détention de chaque fonds dans chaque typologie au 31 décembre 2024.

Pour SOFIDY EUROPE INVEST, la note seuil actuelle est de 77,17.

La méthodologie ISR de SOFIDY EUROPE INVEST utilisée pour procéder à l'évaluation des actifs immobiliers est détaillée dans le code de transparence du fonds, disponible sur le site internet. Cette méthodologie prend en compte les modifications apportées à la grille ESG en 2025.

<https://www.sofidy.com/app/uploads/2024/05/CDT-SY-042025-FR-4-1963.pdf>

SOFIDY EUROPE INVEST travaille sur cette nouvelle méthodologie et les plans d'actions associés sur le cycle actuel de labellisation. En particulier, les trois axes prioritaires suivants sont suivis :

- Poursuivre le déploiement de la stratégie biodiversité et la mise en œuvre des actions associées ;
- Travailler sur la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre associées ;
- Renforcer l'analyse des risques physiques sur le patrimoine et établir des plans d'action d'adaptation aux risques significatifs identifiés.

2.3 Cas d'étude – La performance extra-financière des actifs

Tous les actifs de SOFIDY EUROPE INVEST sont analysés afin de déterminer une note ESG pour chacun d'entre eux. Les notations des cinq actifs les plus performants (meilleurs scores ESG), des cinq actifs les plus importants en valeur et des cinq actifs les moins performants sont présentées ci-dessous :

LES 5 ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS (MEILLEURS SCORES ESG)

Actif	Note au 31/12/2025
GROSSKÖLNSTRASSE 57-63 - AACHEN	66,15
CRUIJFF BOULEV 177 - AMSTERDAM	66,07
HARCOURT STREET - DUBLIN	63,52
PORTSMOUTHPLATZ 5 - DUISBURG	63,21
DELITZSCHER STRASSE 54 - HALLE	63,20

LES 5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

Actif	Note au 31/12/2025
AV ISABEL MANOJA - TORREMOLINOS	55,28
STORMHOEK - ZAANDAM	44,22
36/38 HATTON GARDEN - LONDON	56,40
CALLE DE ALBARRACIN - MADRID	55,97
ABRAHAM V. STOLKWEIG - ROTTERDAM	58,18

LES 5 ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS (MOINS BONS SCORES ESG)

Actif	Note au 31/12/2025
STORMHOEK 4-28	44,22
AVENIDA MARIA ZAMBRANO, 50	46,30
WARWICKSHIRE SHOPPING PARK	48,47
SEVERINSTRABE 42	50,47
CENTRO COMERCIAL ARTEA	51,63

Les scores présentés dans ce rapport pour 2025 sont ceux établis avec la nouvelle méthodologie appliquée depuis début 2025.

Les actions prévues pour l'ensemble du patrimoine de SOFIDY EUROPE INVEST sont présentées dans les pages 42 à 47 de ce document.

Exemple de réalisations sur l'actif de Godesberger Allee à Bonn (Allemagne)

Sur cet actif de bureaux, des stores extérieurs ont été installés sur l'intégralité des fenêtres pour limiter l'utilisation de la climatisation en été. Des racks à vélo avec une protection contre la pluie ont été installés en 2025 pour favoriser l'usage des mobilités douces. De plus, un appel d'offre a été initié pour évaluer les possibilités d'installer des bornes de recharge pour véhicules électriques sur le parking visiteur.

Exemple de réalisations sur le portefeuille de 6 hôtels B&B (Allemagne)

Les six hôtels acquis entre 2022 et 2023 font l'objet d'un vaste programme de rénovation de plus de 11 M€ qui va s'achever en 2025 et touche à plusieurs aspects ESG. Une partie de ce montant (53%) est pris en charge par le propriétaire et le reste (47%) par le locataire exploitant B&B.

Au-delà du confort des utilisateurs qui s'améliore avec la réfection de toutes les chambres (changement des sols, agrandissement de certaines salles de bain, mobilier...), le programme de travaux a un impact sur de multiples aspects ESG. En effet, l'ensemble des terminaux de chauffage et de climatisation a déjà été remplacé par des appareils de dernière génération afin de limiter les consommations. Des travaux d'amélioration de la ventilation et d'isolation du toit ont été entrepris sur certains hôtels.

Exemple de réalisations sur l'actif de Stadshart Zoetermeer (Pays-Bas)

En 2026, plusieurs actions seront déployées pour renforcer la performance ESG du portefeuille. De nouveaux compteurs seront installés pour améliorer le suivi de la consommation d'eau, et la gestion des déchets vise une réduction continue. Les engagements incluent également l'installation de systèmes de gestion de l'énergie, de pompes à chaleur avec isolation, la modernisation des ascenseurs et escalators, ainsi que l'obtention d'une nouvelle certification BREEAM et la réalisation d'une étude sur la biodiversité.

Rapport financier sur l'exercice 2025

3

3.1	État du patrimoine	52	3.5	Annexes	56
			3.5.1	Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation	56
3.2	Tableau de variation des capitaux propres	53	3.5.2	Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres	57
3.3	Engagements hors bilan	53	3.5.3	Informations relatives au compte de résultat	60
			3.5.4	Autres informations	60
3.4	Compte de résultat de l'exercice	54	3.6	Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2025	62
			3.6.1	Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs	62
			3.6.2	Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés	62
			3.6.3	Inventaire des placements immobiliers directs	63
			3.6.4	Inventaire des placements immobiliers indirects contrôlés	64

3.1 État du patrimoine

En Euros	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2025		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes)	-	-	-	-
<i>Amortissements droits réels</i>				
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	196 741 110	205 312 000	153 846 595	154 461 000
Immobilisations en cours	2 500	2 500	-	-
Immobilisations travaux en cours	714 783	-	18 934	-
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-104 500	-	-58 000	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées	84 807 813	68 909 964	65 557 813	48 219 800
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	282 161 706	274 224 464	219 365 342	202 680 800
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. contrôlées	104 268 543	104 268 543	91 811 367	91 811 367
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	104 268 543	104 268 543	91 811 367	91 811 367
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	3 828 171	3 828 171	2 215 036	2 215 036
Autres créances	2 304 357	2 304 357	1 117 935	1 117 935
Provisions pour dépréciation des créances	-80 586	-80 586	-	-
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	39 664 630	39 664 630	20 396 680	20 396 680
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
DETTES				
Dettes financières	-66 319 286	-66 319 286	-339 350	-339 350
Dettes d'exploitation	-13 024 294	-13 024 294	-10 981 602	-10 981 602
Dettes diverses	-668 941	-668 941	-674 987	-674 987
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-79 973 355	-79 973 355	-11 995 938	-11 995 938
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	2 305	2 305	-	-
Produits constatés d'avance	-198 683	-198 683	-255 549	-255 549
Produits à recevoir	-39 165	-39 165	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 310 694	1 310 694	-	-
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	1 114 315	1 114 315	-255 549	-255 549
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	347 196 673		319 321 901	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		339 259 431		302 637 430

3.2 Tableau de variation des capitaux propres

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2025
CAPITAL				
Capital souscrit	237 294 600	-	21 999 750	259 294 350
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	134 783 085	-	13 608 055	148 391 140
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-53 198 267	-	-7 947 066	-61 145 333
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-99 306	-	99 306	-
Réserves				-
REPORT À NOUVEAU	477 165	-56 596	171 450	592 019
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice N-1	15 408 457	-15 408 457	-	-
Acomptes sur distribution	-15 343 833	15 343 833	-17 708 992	-17 708 992
TOTAL GÉNÉRAL	319 321 901	-121 220	27 995 992	347 196 673

3.3 Engagements hors bilan

En Euros	2025 ⁽¹⁾	2024 ⁽¹⁾
Dettes garanties ⁽²⁾	64 480 800	-
Engagements reçus sur les placements immobiliers ⁽³⁾	-	-
Engagements donnés sur les placements immobiliers ⁽⁴⁾	7 360 000	-
Engagements donnés sur les instruments financiers ⁽⁵⁾	64 480 800	-

(1) Le détail des engagements hors bilan est donné en annexe.

(2) Capital restant dû des emprunts garantis par des suretés réelles du patrimoine direct de votre SCPI.

(3) Engagements de céder des biens immobiliers hors droits (promesses, offres fermes acceptées).

(4) Engagements d'achat de biens immobiliers droits inclus (promesses, offres fermes acceptées, VEFA).

(5) Montant total du notionnel des swaps de taux d'intérêt.

1

Rapport financier sur l'exercice 2025

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

2

3.4 Compte de résultat de l'exercice

3

En Euros	Exercice N clos le 31/12/25	Exercice N-1 clos le 31/12/24
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	12 354 514	6 375 037
Charges facturées	199 529	274 412
Produits des participations contrôlées	11 438 993	9 397 928
Produits annexes	511 463	200
Reprises de provisions pour créances douteuses	192	-
Reprises de provisions pour gros entretiens	70 000	-
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées	-	-
Transfert de charges immobilières	-	1 241 378
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	24 574 691	17 288 955
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	199 529	274 412
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	226 189	82 979
Travaux de gros entretiens	-	-
Frais d'acquisitions	-	7 849 082
Dotations aux provisions pour gros entretiens	116 500	58 000
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	73 096	-
Dépréciation pour créances douteuses	80 778	-
Dépréciations des titres de participations contrôlées	-	-
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	1 218 864	-
Autres charges immobilières	276 822	109 178
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	2 191 778	8 373 651
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	22 382 913	8 915 304
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-
Reprise sur dépréciations des titres de participations non contrôlées	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	11 921 807
Autres produits	5	7
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	5	11 921 814
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	2 658 868	2 003 091
Diverses charges d'exploitation	2 354 274	1 577 790
Commission de souscription	-	5 314 103
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
Dépréciations des titres de participations non contrôlées	-	-
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	5 013 141	8 894 984
RÉSULTAT D'EXPLOITATION HORS ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-5 013 137	3 026 829

4

5

6

7

Compte de résultat de l'exercice (suite)

En Euros	Exercice N clos le 31/12/25	Exercice N-1 clos le 31/12/24
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	404 308	3 466 995
Reprises de dépréciations	-	-
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	404 308	3 466 995
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Charges financières diverses	593	-
Dépréciations	-	-
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	593	-
RÉSULTAT FINANCIER	403 715	3 466 995
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	-	671
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	671
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-671
RÉSULTAT NET	17 773 490	15 408 457

3.5 Annexes

3.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Principes et méthodes comptables

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 en ce qui concerne les principes comptables applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

Impact de la suppression des comptes de transferts de charges

	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024
Poste : Commissions de souscriptions	0	5 314 103
● Commissions de souscription facturées	3 527 912	5 314 103
● Imputation sur la prime d'émission	(3 527 912)	0
Poste : transfert de charges	0	(5 314 103)
● Imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées	0	(5 314 103)

Méthodes de comptabilisation et d'évaluation

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques hors frais.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières ainsi que le coût de remplacement ou de renouvellement des éléments de l'actif lors des travaux immobilisés et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et les commissions de souscription (y compris la TVA non récupérable) de la Société de Gestion sont imputés sur la prime d'émission. Les honoraires de la Société de Gestion sur les cessions d'actifs sont enregistrés sur le compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions.

Une provision pour gros entretiens (PGE) est dotée chaque année sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immeubles détenus en direct à leur valeur actuelle, sur la base d'évaluations communiquées par un expert immobilier indépendant nommé par l'Assemblée Générale de la SCPI.

L'expert immobilier (la société BNP Paribas Real Estate), nommé par l'Assemblée Générale du 1^{er} avril 2021, a procédé, à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les trois ans), soit sous la forme d'une actualisation. Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la Société de Gestion pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et feront l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2025, tous les actifs ont fait l'objet d'une évaluation et sont donc retenus à la valeur vénale d'expertise hors droits et hors frais.

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immobilisations financières non contrôlées à leur valeur actuelle, sur la base des dernières valeurs liquidatives connues.

3.5.2 Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres

Informations relatives aux actifs immobilisés

État de l'actif immobilisé

En Euros	31/12/2024	Entrées	Sorties	31/12/2025
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	153 844 435	42 830 555	-	196 674 990
Agencements (des terrains et constructions locatives)	2 160	63 959	-	66 119
Immobilisations en cours	18 934	698 350	-	717 283
Immobilisations travaux en cours	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières contrôlées dont créances sur participations	157 369 180	32 707 176	1 000 000	189 076 356
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Fonds de roulement	-	-	-	-
TOTAL	311 234 708	76 300 041	1 000 000	386 534 749

Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles détenus directement par la société (196 674 990 €) ;
- le coût des agencements non amortis (66 119 €) ;
- et les immobilisations en cours sur les investissements en cours d'acquisition (717 283 €).

Immobilisations financières

Elles sont constituées du coût d'acquisition des immobilisations financières contrôlées pour 84 807 813 €, et des créances en compte courant d'associé, à hauteur de 104 268 543 €.

Les titres de participations contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2025 :

En Euros	Au 31 décembre 2025						
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus ou moins values latente	Créances sur participation	Résultat ⁽¹⁾	Capitaux propres ⁽¹⁾	Quote-part détenue
SCI SYREF 9	7 054 270	4 991 504	-2 062 766	4 332 249	1 335 599	20 519 408	25 %
SCI SYREF 10	14 890 561	11 176 480	-3 714 081	31 226 906	11 147 057	25 878 881	45 %
SCI SYREF 12	3 852 049	903 586	-2 948 463	2 117 917	-651 415	9 401 854	11 %
SCI SYREF 15	8 308 033	5 394 819	-2 913 214	16 919 295	1 170 472	5 433 667	67 %
SCI SYREF 17	13 776 000	10 829 662	-2 946 338	22 803 175	1 816 352	22 652 233	40 %
SCI SYREF 18	8 676 800	7 387 134	-1 289 666	6 666 720	471 195	35 512 898	20 %
SCI SYREF 19	9 000 100	8 016 172	-983 928	20 202 283	25 705	3 778 790	100 %
SCI SOREF 4 Zoetermeer	19 250 000	20 210 607	960 607	-	3 222 051	111 058 798	17 %
TOTAL	84 807 813	68 909 964	-15 897 849	104 268 543	18 537 017	234 236 530	

État des amortissements et provisions

En Euros	Exercice N-1, clos le 31 décembre 2024	Dotations	Reprises	Exercice N, clos le 31 décembre 2025
AMORTISSEMENTS IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Agencements	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	73 096	-	73 096
CRÉANCES				
Créances douteuses	-	80 778	192	80 586
PROVISIONS				
Pour risques et charges	-	-	-	-
Pour gros entretiens	58 000	116 500	70 000	104 500
TOTAL	58 000	270 374	70 192	258 182

Variation de la provision pour risques et charges

Aucune provision pour risques et charges n'a été comptabilisée au 31 décembre 2025.

Variation de la provision pour gros entretiens

La variation de la provision pour gros entretiens au cours de l'exercice 2025 est détaillée dans le tableau suivant :

En Euros	au 31 déc-24	Dotations	Reprises	au 31 déc-25
Dépense de l'exercice N	33 000	12 000	45 000	-
Dépenses Prévisionnelles sur N+1	12 000	46 500	12 000	46 500
Dépenses Prévisionnelles sur N+2	6 000	28 000	6 000	28 000
Dépenses Prévisionnelles sur N+3	-	18 000	-	18 000
Dépenses Prévisionnelles sur N+4	7 000	8 000	7 000	8 000
Dépenses Prévisionnelles sur N+5	-	4 000	-	4 000
Reprise de la provision consommée	-	-	-	-
TOTAL	58 000	116 500	70 000	104 500

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation**Locataires et comptes rattachés**

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires s'élèvent à 3 747 585 € au 31 décembre 2025 et sont constituées par :

En Euros	2025
Locataires et comptes rattachés	3 718 642
Créances douteuses (avant provisions)	109 528
Provisions pour dépréciations de créances	-80 586
TOTAL	3 747 585

La Société applique une méthodologie de provisionnement des créances douteuses consistant à constater une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) dès lors que le locataire est en procédure collective ou est redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir, et de 3 à 4 termes dans les cas de loyers échus ou mensuels.

Autres créances

Elles sont principalement composées de créances fiscales et sociales pour 2 267 819 € au 31 décembre 2025.

Dettes financières

Au 31 décembre 2025, votre SCPI présente les dettes financières suivantes :

En Euros	2025
Emprunts auprès des établissements de crédit	64 480 800
Dettes financières (dépôts de garantie)	1 689 048
Intérêts courus sur emprunts	149 438
TOTAL	66 319 286

Au 31 décembre 2025, la ventilation par maturité résiduelle du capital restant dû de la dette bancaire (64 480 800 €) hors dettes des participations contrôlées se décompose en :

En Euros	Échéance < 1 an	Échéance [1-5 ans]	Échéance > 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX VARIABLES⁽¹⁾				
Emprunts "in fine"	-	-	40 800 000	40 800 000
Emprunts amortissables	700 800	5 721 600	17 258 400	23 680 800
TOTAL	700 800	5 721 600	58 058 400	64 480 800

(1) Avant prise en compte des couvertures de taux.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie en fin d'année s'établissait à 33 612 687 €, répartie en 8 496 118 € de disponibilités en banque et 25 116 569 € en comptes à terme à échéance 3 mois.

Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 13 693 235 € au 31 décembre 2025 et sont constituées par :

En Euros	2025
Dettes fournisseurs	1 603 738
Associés souscriptions en cours	299 050
Dettes fiscales et sociales	2 263 398
Associés dividendes du 4 ^{ème} trimestre à payer	6 296 983
Associés dividendes bloqués	63 578
Créditeurs divers	629 776
Dettes diverses provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	2 536 712
TOTAL	13 693 235

Au 31 décembre 2025, la ventilation par maturité résiduelle du capital restant dû de la dette bancaire (15 170 000 €) de l'ensemble des participations financières contrôlées au prorata de détention de votre SCPI se décompose en :

En Euros	Véhicule concerné	Échéance < 1 an ⁽¹⁾	Échéance [1-5 ans] ⁽¹⁾	Échéance > 5 ans ⁽¹⁾	Total ⁽¹⁾
EMPRUNTS À TAUX FIXES⁽¹⁾					
Emprunts "in fine"	SCI SYREF 12	-	-	4 290 000	4 290 000
EMPRUNTS À TAUX VARIABLES⁽²⁾					
Emprunts "in fine"	SCI SOREF 4 ZOETERMEER	-	10 880 000	-	10 880 000
TOTAL		-	10 880 000	4 290 000	15 170 000

(1) Des pénalités pourront être appliquées en cas de remboursement anticipé.

(2) En quote-part de détention de votre SCPI.

Informations relatives aux capitaux propres

Prélèvements sur primes d'émission

En Euros	Mouvements en 2025	Mouvements depuis l'origine
Solde de la prime d'émission en début de période	81 584 818	
Augmentation de la prime d'émission	66 756 092	148 391 140
- Écarts sur remboursements de parts		-2 183 606
- Écarts sur dépréciations d'actifs		
- Frais d'achats	-17 236 987	-17 236 987
- Maintien du report à nouveau	50 230	
- Commission de souscription	-43 908 346	-41 724 740
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2025	87 245 806	87 245 806

Résultat de l'exercice

En Euros	2025
Le résultat au 31 décembre 2025 ressort à	17 773 490
La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé	11 412 058
Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2025 s'est élevé à	6 296 983
LE SOLDE À AFFECTER AU REPORT À NOUVEAU S'ÉTABLIT DONC À	64 449

3.5.3 Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

Ils sont constitués principalement par les postes suivants :

En Euros	2025
Loyers	12 354 514
Produits des participations contrôlées	11 438 993
Produits annexes	511 463
Charges et taxes facturées aux locataires	199 529
Reprises des dépréciations pour créances douteuses et gros entretien	70 192
TOTAL	24 574 691

Charges de l'activité immobilière

On distingue principalement les postes suivants :

En Euros	2 025
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	1 218 864
Autres charges immobilières	349 918
<i>dont assurances</i>	35 410
<i>dont taxes non récupérables</i>	314 508
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	226 189
Charges ayant leur contrepartie en produits	199 529
<i>dont taxes récupérables</i>	-
<i>dont charges récupérables</i>	-
Dotations pour gros entretien	116 500
Dotations pour dépréciations des créances douteuses	80 778
TOTAL	2 191 778

Les autres charges immobilières intègrent principalement une dotation aux provisions pour gros entretien pour 116 500 €.

Charges d'exploitation

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % HT des produits locatifs HT/HC encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2025 à ce titre s'élève à 2 658 868 €.

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 2 354 724 € sont constituées des postes suivants :

En Euro	2025
Impôts étrangers	1 624 649
Honoraires divers	332 714
Autres frais bancaires	72 831
Honoraires prestataires étrangers	58 295
Frais annuels d'expertise de BNP Paribas Real Estate	55 167
Autres frais divers (frais postaux, réceptions,...)	44 739
Annonces et insertions	37 466
Honoraires conseils corporate	27 833
CET	27 447
Honoraires du dépositaire	25 000
Honoraires du Commissaire aux Comptes	17 595
Frais d'actes et de contentieux	16 424
TVA non récupérable	14 113
TOTAL	2 354 274

Résultat financier

Le résultat financier s'établit à 403 715 € et est constitué des intérêts produits par le placement de la trésorerie sur des comptes à terme.

3.5.4 Autres informations

Engagements donnés et reçus sur les placements immobiliers

Au 31 décembre 2025, votre SCPI est engagée (promesses ou engagements fermes signés) en vue d'acquérir (montant frais inclus) un actif de commerce en Espagne pour un montant de 7,4 M€.

Dettes garanties

Dans le cadre des prêts conclus pour le financement partiel des acquisitions listées ci-dessous, il a été consenti aux prêteurs de suretés réelles (privilège de prêteur de deniers ou hypothèques) sur les actifs financés :

- **aux Pays-Bas** : 207 rue Rozengracht et 177 boulevard Johan Cruijff à Amsterdam, 121-135 rue St. Jacobsstraat, 40 et 70 rue Ptolemaeuslaan à Utrecht, 46 rue Abraham Van Stolkweg et 64 rue 1e Pijnackerstraat à Rotterdam, et 4-28 rue Stormhoek à Zaandam ;
- **en Espagne** : 2 rue Aversa et 28 rue Bogota à Saragosse, avenue Camilo José Cela à Santiago de Compostelle et Centre commercial Artea 39 barrio Peruri à Leioa.

Événements post-clôture

D'ici la fin du premier semestre 2026, il est prévu que la société Tikehau Investment Management (TIM), filiale à 100 % de Tikehau Capital, absorbe la société Sofidy, elle-même filiale à 100 % de Tikehau Capital. L'activité de société de gestion pour SCPI et les équipes associées seront donc reprises par TIM.

Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers

SOFIDY EUROPE INVEST couvre une partie de sa dette bancaire à taux variable par des contrats de swap adossés aux emprunts concernés et présentant les caractéristiques suivantes :

Nominal	Profil d'amortissement	Notionnel au 31 Dec-25	Durée	Taux payé	Taux reçu
20 400 000 €	In fine	20 400 000 €	7 ans du 02/10/2025 au 30/09/2032	2,46 %	Euribor 3 mois
20 400 000 €	In fine	20 400 000 €	7 ans du 02/10/2025 au 30/09/2032	2,47 %	Euribor 3 mois
24 000 000 €	Amortissable	23 680 800 €	10 ans du 07/05/2025 au 07/05/2035	2,46 %	Euribor 3 mois
64 800 000 €		64 480 800 €		2,46 %	

Ces instruments n'apparaissent pas au bilan de la SCPI. Ils sont enregistrés à leur montant notionnel dans le tableau des engagements hors-bilan.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2025, SOFIDY, Société de Gestion de SOFIDY EUROPE INVEST, a facturé à la SCPI conformément à ses statuts :

- 9 % HT sur les montants des capitaux collectés, prime d'émission incluse au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements, soit 5 553 688 € HT ;
- 12 % HT sur les revenus locatifs HT et les produits financiers nets au titre de la gestion et de l'administration de la SCPI, soit 2 658 868 € HT ;

Enfin, la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST détient des participations dans des sociétés civiles immobilières gérées par SOFIDY à hauteur de :

- 25,0 % dans la SCI SYREF 9, aux côtés d'IMMORENTE, de SOFIDY PIERRE EUROPE et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;

- 45,0 % dans la SCI SYREF 10, aux côtés d'EFIMMO 1 et d'IMMORENTE ;
- 11,0 % dans la SCI SYREF 12, aux côtés d'EFIMMO 1, de SOFIDY PIERRE EUROPE et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 66,7 % dans la SCI SYREF 15, aux côtés d'EFIMMO 1 ;
- 40,0 % dans la SCI SYREF 17, aux côtés d'EFIMMO 1, d'IMMORENTE et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 20,0 % dans la SCI SYREF 18, aux côtés d'IMMORENTE ;
- 100,0 % dans la SCI SYREF 19.
- 17,0 % dans la SCI SOREF 4 Zoetermeer aux côtés notamment d'IMMORENTE et d'EFIMMO 1.

3.6 Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2025

3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs

En Euros	Au 31 décembre 2025			Au 31 décembre 2024		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes
Bureaux	45 741 405	46 165 638	424 233	46 235 326	45 674 850	-560 476
Commerces	97 403 595	99 750 362	2 346 767	89 899 674	90 861 150	961 476
Activités / Logistique	17 602 000	18 306 000	704 000	17 602 000	17 925 000	323 000
Hôtels	37 250 000	41 090 000	3 840 000	-	-	-
Habitations	-	-	-	-	-	-
TOTAL	197 997 000	205 312 000	7 315 000	153 737 000	154 461 000	724 000

3.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

En Euros	Au 31 décembre 2025		
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes
SCI SYREF 9 ⁽¹⁾	7 054 270	4 991 504	-2 062 766
SCI SYREF 10 ⁽¹⁾	14 890 561	11 176 480	-3 714 081
SCI SYREF 12 ⁽¹⁾	3 852 049	903 586	-2 948 463
SCI SYREF 15 ⁽¹⁾	8 308 033	5 394 819	-2 913 214
SCI SYREF 17 ⁽¹⁾	13 776 000	10 829 662	-2 946 338
SCI SYREF 18 ⁽¹⁾	8 676 800	7 387 134	-1 289 666
SCI SYREF 19 ⁽¹⁾	9 000 100	8 016 172	-983 928
SCI SOREF 4 Zoetermeer ⁽¹⁾	19 250 000	20 210 607	960 607
TOTAL	84 807 813	68 909 964	-15 897 849

(1) Valorisation des titres des SCI détenues par SOFDY EUROPE INVEST sur la base de la méthodologie de l'actif net réévalué (ANR).

3.6.3 Inventaire des placements immobiliers directs

Ville	Adresse	Pays	Typologie	Surface (m ²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)	Agencements et immos de remplacement (€)	Frais d'acquisition (€)
ESSEN	Severinstrasse 42	Allemagne	Bureaux	2 807 m ²	01/10/2021	5 875 000		678 488
ANVERS	Frankrijklei 119	Belgique	Bureaux Commerces de centre-ville	2 107 m ² 881 m ²	22/09/2022	7 945 000	2 266	1 012 989
ROTTERDAM	1e Pijnackerstraat 64	Pays-Bas	Bureaux	1 876 m ²	13/10/2022	4 350 000		496 829
UTRECHT	Ptolemaeuslaan 40	Pays-Bas	Bureaux	1 913 m ²	20/12/2022	5 747 748		605 843
UTRECHT	Ptolemaeuslaan 70	Pays-Bas	Bureaux	2 891 m ²	20/12/2022	9 323 104		975 236
AMSTERDAM	JohannCruyff 177	Pays-Bas	Commerces de centre-ville	2 749 m ²	29/12/2022	15 051 030	33 287	1 413 787
SARAGOSSE	Calle Aversa	Espagne	Logistique	6 926 m ²	09/03/2023	6 900 000		289 019
SARAGOSSE	Calle Bogotá 26	Espagne	Logistique	20 871 m ²	09/03/2023	10 702 000	2 160	420 391
AMSTERDAM	Rozengracht 207	Pays-Bas	Bureaux Commerces de centre-ville	1 118 m ² 632 m ²	28/06/2024	8 945 000		1 106 427
LEIOA	Barrio Peruri 39	Espagne	Moyennes surfaces de périphérie	9 403 m ²	12/07/2024	12 500 000		375 702
SAINT-JACQUES DE COMPOSTELLE	Avenida de Camilo José Cela	Espagne	Moyennes surfaces de périphérie	7 499 m ²	12/07/2024	11 750 000		206 940
ROTTERDAM	Abraham Van Stolkweg 46	Pays-Bas	Moyennes surfaces de périphérie	13 677 m ²	02/09/2024	19 800 000		2 073 610
ZAANDAM	Stormhoek 4-28	Pays-Bas	Moyennes surfaces de périphérie	21 331 m ²	18/11/2024	22 805 000	59 603	2 769 680
UTRECHT	St. Jacobsstraat 121-135	Pays-Bas	Bureaux Commerces de centre-ville	3 182 m ² 858 m ²	19/12/2024	12 115 000		1 449 478
TORREMOLINOS	Avenida Isabel Manoja 9	Espagne	Hôtel	10 860 m ²	06/05/2025	24 150 000	4 356	603 161
UTRECHT	Oudenoorde 275 - Westerdijk 2A	Pays-Bas	Commerces de centre-ville	1 812 m ²	30/06/2025	4 210 000		466 323
SARAGOSSE	Avenida Maria Zambrano,50	Espagne	Commerces de centre-ville	1 341 m ²	16/12/2025	2 800 000		171 410
SALOU	Calle Vendrell 9	Espagne	Hôtel	9 138 m ²	19/12/2025	13 100 000		488 145
TOTAL GÉNÉRAL				123 871 m²		198 068 883	101 672	15 603 457

Rapport financier sur l'exercice 2025

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

3.6.4 Inventaire des placements immobiliers indirects contrôlés

Ville	Adresse	Typologie	Surface (m ²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)	Prix de revient (€) ⁽¹⁾
SCI SYREF 9 (Détenue à 25 % par SOFIDY EUROPE INVEST)						
AACHEN	Großkölnstraße 57 - 63	Hotels	4 930 m ²	24/06/2021	18 500 000	19 882 171
		Commerces de centre-ville	767 m ²			
HALLE SUR SAALE	Delitzscher Straße 54	Commerces de centre-ville	11 349 m ²	21/04/2022	20 950 000	22 529 434
TOTAL SCI SYREF 9			17 046 m²		39 450 000	42 411 605
SCI SYREF 10 (Détenue à 45 % par SOFIDY EUROPE INVEST)						
DUBLIN	76/78 Harcourt Street	Bureaux	2 317 m ²	23/07/2021	21 200 000	23 068 422
DUBLIN	Entire Fitzwilliam Hall 25-26 Fitzwilliam Place	Bureaux	2 857 m ²	31/12/2021	30 350 000	32 942 211
DUBLIN	Fleming Court, Fleming's Place	Bureaux	2 714 m ²	14/03/2022	17 750 000	19 562 452
DUBLIN	Independent House, Talbot Street	Bureaux	5 222 m ²	27/06/2022	36 500 000	39 602 736
		Commerces de centre-ville	1 029 m ²			
TOTAL SCI SYREF 10			14 139 m²		105 800 000	115 175 821
SCI SYREF 12 (Détenue à 11 % par SOFIDY EUROPE INVEST)						
BONN	Godesberger Allee 115-121	Bureaux	21 798 m ²	01/03/2022	77 631 050	84 029 761
TOTAL SCI SYREF 12			21 798 m²		77 631 050	84 029 761
SCI SYREF 15 (Détenue à 67 % par SOFIDY EUROPE INVEST)						
MADRID	Calle de Albarracin, 34	Bureaux	10 307 m ²	06/04/2022	29 838 373	30 982 255
TOTAL SCI SYREF 15			10 307 m²		29 838 373	30 982 255
SCI SYREF 17 (Détenue à 40 % par SOFIDY EUROPE INVEST)						
BONN	Vorgebirgsstraße	Hotels	7 527 m ²	01/12/2022	17 400 000	18 623 089
BREMEN	Faulenstraße 45	Hotels	3 829 m ²	01/12/2022	13 000 000	13 710 569
DÜSSELDORF	Ludwig-Erhard-Allee 2	Hotels	5 364 m ²	01/12/2022	15 200 000	16 258 382
AACHEN	Zollernstraße 2-4	Hotels	6 955 m ²	15/12/2022	14 000 000	14 923 631
DUISBURG	Portsmouthplatz 5	Hotels	4 168 m ²	26/04/2023	6 700 000	7 238 259
FRANCFORT	Leonardo da Vinci Allee 40	Hotels	9 003 m ²	30/06/2023	9 000 000	9 905 755
TOTAL SCI SYREF 17			36 846 m²		75 300 000	80 659 685
SCI SYREF 18 (Détenue à 20 % par SOFIDY EUROPE INVEST)						
LONDRES	8 Bouverie Street	Bureaux	4 384 m ²	24/03/2023	36 756 445	39 150 420
COVENTRY	Warwickshire Retail Park	Moyennes surfaces de périphérie	10 986 m ²	08/04/2025	27 379 850	29 360 194
TOTAL SCI SYREF 18			15 370 m²		64 166 295	68 510 613
SCI SYREF 19 (Détenue à 100 % par SOFIDY EUROPE INVEST)						
LONDRES	36/38 Hatton Garden	Bureaux	1 613 m ²	11/11/2025	22 402 100	23 953 328
		Commerces de centre-ville	722 m ²			
TOTAL SCI SYREF 19			2 335 m²		22 402 100	23 953 328
SCI SOREF 4 ZOETERMEER (DÉTENUE À 17 % PAR SOFIDY EUROPE INVEST)						
ZOETERMEER	Shopping Center Stadshart Zoetermeer	Bureaux	920 m ²	17/06/2025	150 000 000	166 500 000
		Commerces de centre-ville	9 193 m ²			
TOTAL SCI SYREF 19			10 113 m²		150 000 000	166 500 000
TOTAL INDIRECTS CONTRÔLÉS			127 955 m²		564 587 818	612 223 068

Note : Prix d'achat, Prix de revient et surfaces pour 100 % des actifs détenus par les différentes SCI.

(1) Prix de revient incluant les frais d'acquisition et travaux d'agencement immobilisés. Le prix de revient correspond à l'actif brut immobilisé dans les comptes de la SCI.

Rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale

4

4.1 Rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Conformément à la réglementation régissant les SCPI et aux dispositions statutaires de SOFIDY EUROPE INVEST, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mandat pour l'exercice 2025.

Votre Conseil s'est réuni à trois reprises depuis l'Assemblée Générale du 28 mai 2025. Nous avons obtenu de nombreuses informations ou précisions sur l'activité de la SCPI. Nous avons pu examiner les comptes présentés par la Société de Gestion et approuvés par le Commissaire aux Comptes.

Tout au long de l'année, SOFIDY nous a communiqué les éléments comptables et de gestion nécessaires à l'appréciation de la situation d'ensemble. La Société de Gestion a répondu avec précision aux questions posées à propos du développement du patrimoine de la SCPI, de sa gestion et, plus généralement, de la sécurisation de l'épargne des associés. Les informations qui vous sont transmises dans le rapport annuel de la Société de Gestion sont conformes aux éléments qui nous ont été présentés, ainsi qu'à ceux dont nous avons plus précisément demandé communication.

Votre Conseil a, par ailleurs, été informé des conventions réglementées visées par l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier, présentées dans le rapport du Commissaire aux Comptes et qui font l'objet d'une résolution visant à les approuver.

CAPITAL SOCIAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST a collecté 34,8 M€ sur l'année 2025. Au 31 décembre 2025, la capitalisation de SOFIDY EUROPE INVEST s'élève à 406 millions d'euros. À cette date, la SCPI compte 7 959 associés.

INVESTISSEMENTS

La conduite de la politique d'acquisition sélective et diversifiée au sein de métropoles dynamiques européennes s'est poursuivie sur l'exercice 2025 avec un programme d'acquisitions de 80 M€ frais inclus. Elle a visé des actifs immobiliers de qualité bénéficiant de fondamentaux solides et répondant aux objectifs fixés par la stratégie ISR de SOFIDY EUROPE INVEST.

La Société de Gestion a principalement investi dans des villes denses et dynamiques au cœur de localisations géographiques résilientes comme les Pays-Bas, le Royaume-Uni et l'Espagne, avec des locataires solides engagés pour certains dans des baux bénéficiant de longues périodes fermes.

Concrètement, les acquisitions ont porté sur six actifs, trois en Espagne, deux aux Pays-Bas et un au Royaume-Uni offrant à votre SCPI une diversification géographique et une mutualisation du risque solides.

GESTION LOCATIVE

Les bonnes performances opérationnelles de votre SCPI s'affichent au travers du taux d'occupation financier moyen, qui s'établit à 95,79 % sur l'exercice 2025.

DÉMARCHE ESG

Quatre ans après l'obtention du label, SOFIDY EUROPE INVEST confirme son statut d'investisseur responsable en passant avec succès son quatrième audit ISR Immobilier.

RÉSULTATS

Le résultat courant par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2025 s'établit à 11,04 €, en hausse de 1,1 % par rapport à l'exercice 2024. Cette évolution s'explique principalement par la hausse des revenus locatifs par part (+33,7 %) suite au programme d'investissement intensif déployé sur l'année 2025.

Au 31 décembre 2025, les travaux d'expertise de fin d'année menés sur votre SCPI font ressortir une hausse sensible de la valeur du patrimoine de +4,2 % sur un an, traduisant la qualité et la granularité de son patrimoine ainsi que la politique d'investissement sélective et disciplinée.

PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS

Le Conseil de Surveillance n'a pas d'observation à faire sur l'ensemble des résolutions proposées par la Société de Gestion aux associés. Elle donne donc un avis favorable sur l'ensemble des dites résolutions.

FUSION DE SOFIDY DANS TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT

Dans un contexte de reprise attendue du marché immobilier, le groupe Tikehau Capital a souhaité créer une plateforme immobilière unifiée regroupant l'ensemble de ses expertises immobilières, dont celle de Sofidy. La création de cette plateforme constituée au sein de Tikehau Investment Management a entraîné la fusion de Sofidy dans Tikehau Investment Management et de ce fait le changement de Société de Gestion de votre SCPI au profit de Tikehau Investment Management. Le Conseil de Surveillance de votre SCPI a été informé de ce projet et s'est assuré de la pérennité de la stratégie et des équipes de gestion. Ce changement de Société de Gestion a été soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 avril 2026.

PERSPECTIVES 2026

SOFIDY EUROPE INVEST entend poursuivre son développement pour saisir les opportunités offertes par le cycle.

La Société de Gestion s'attachera également à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés par la politique ISR de la SCPI.

EN CONCLUSION

Le Conseil de Surveillance renouvelle à SOFIDY sa confiance dans la politique de gestion, de performance et de valorisation pour chaque part détenue par les associés.

Je remercie tous les Membres du Conseil de Surveillance pour leur travail et leur implication dans le Conseil. Je remercie, au nom de tout le Conseil et de tous les associés, la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui nous ont fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mandat.

Jean-Jacques TEISSEBRE
Président du Conseil de Surveillance

Rapports du commissaire aux comptes

5

5.1 Rapport du commissaire
aux comptes sur les comptes annuels 68

5.2 Rapport spécial du commissaire aux
comptes sur les
conventions réglementées 70

5.1 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

À l'assemblée générale de SOFIDY EUROPE INVEST,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SOFIDY EUROPE INVEST relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changement de méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences liées au changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « 3.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 31 mars 2026

Le Commissaire aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

À l'assemblée générale de SOFIDY EUROPE INVEST,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par votre assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. [Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion SOFIDY :

Conformément à l'article 15 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de gestion représentant 12 % hors taxes :
 - Des produits locatifs hors taxes encaissés par la Société et par les sociétés que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi (à hauteur de la quote-part de détention de la Société) ;
 - Des produits financiers encaissés par la Société et par les sociétés que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi (à hauteur de la quote-part de détention de la Société), les produits versés par les sociétés contrôlées à la Société étant exclus de la base de calcul.

Étant précisé que les produits des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission de gestion à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission de gestion de la Société.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, cette commission s'élève à 2 658 867,58€ hors taxes.

- Une commission de souscription destinée à rémunérer la préparation des augmentations de capital et la recherche des capitaux de 9 % hors taxes du montant souscrit est versée à la Société de Gestion.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, cette commission s'élève à 3 423 106,35€ hors taxes.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion SOFIDY :

- Une commission au titre de la cession des parts sociales :
 - Si la cession intervient par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L. 214-93 du Comofi, la Société de Gestion percevra 5 % (cinq pour cent) hors taxes de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, somme à la charge de l'acquéreur, en sus de tous droits d'enregistrement.
 - Si la cession n'intervient pas dans le cadre de l'article L. 214-93 du Comofi, pour toute cession de parts et mutations à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...) la Société de Gestion percevra des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 (cent) euros HT par cessionnaire, donataire ou ayant droit, quel que soit le nombre de parts cédées.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.

- Une commission d'arbitrage de 2,5% hors taxes :
 - En cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la Société ou par les sociétés que la Société

contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi (à hauteur de la quote-part de détention de la Société) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la Société au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi ;

- En cas de vente de parts de société que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi : de la valeur des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix de vente des parts cédées (à hauteur de la quote-part de détention de la Société) ;
- En cas de vente de parts de société non contrôlée au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi : des prix de vente des parts de la société non contrôlée.

Étant précisé que les cessions d'actifs immobiliers par des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission sur arbitrages à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission sur arbitrage de la Société.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.

- Une commission au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 1,5 % hors taxes du montant desdits travaux pour tout programme de travaux d'un montant supérieur à cent mille euros (100 000 €) hors taxes.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 31 mars 2026

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste DESCHRYVER

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

6

6.1 Projets de résolutions soumises à
l'Assemblée Générale Ordinaire

74

6.2 Projets de résolutions soumises à
l'Assemblée Générale Extraordinaire 76

6.1 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2025 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la société de gestion de sa gestion et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

Conformément aux dispositions prévues dans les statuts, elle prend préalablement acte du prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, du montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2024, soit un prélèvement sur la prime d'émission de 50 229,64 € transféré au report à nouveau.

Elle décide d'affecter le résultat net distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2025 d'un montant de 17 773 490,47 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2025	17 773 490,47
Report à nouveau antérieur	541 788,99
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	50 229,64
BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	18 365 509,10

Soit un bénéfice distribuable s'élevant à 18 365 509,10 € à affecter à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés pour 17 708 992,12 €, et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 656 516,98 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance est arrêté à 11,04 € au titre de l'exercice 2025.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Conformément aux dispositions prévues dans les statuts, l'Assemblée Générale autorise la société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2026, d'un montant de 0,38 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2025.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des dividendes prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du solde des plus-values nettes réalisées à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, lors de chaque arrêté trimestriel, à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte « Prime d'émission » d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des sommes prélevées sur le compte « Prime d'émission », dans la limite du montant constaté à la fin du trimestre civil précédent du solde des provisions aux dépréciations sur titres de participation augmenté du montant des mises au rebut d'éléments d'actifs ayant été imputées sur le compte de plus ou moins de valeur de cession à la suite de travaux de remplacement.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 400 000 000 € le montant maximal cumulé des emprunts, des dettes financières, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI, en application de l'article 14 des statuts. Etant précisé que toute nouvelle opération de financement ou de refinancement ne pourra être contractée que si au moment de sa mise en place le montant total des emprunts, dettes financières, acquisitions payables à terme, ou découverts bancaires de la SCPI reste inférieur à 40 % de la valeur des actifs immobiliers et financiers de la SCPI (sur la base des dernières valeurs d'expertises ou valeurs liquidatives connues à cette date ou à défaut des prix d'acquisitions hors droits et hors frais pour les dernières acquisitions). Ces montants tiennent compte de l'endettement des sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 15 000 € pour l'année 2026, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

DOUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance, Monsieur Philippe GOURDELIER, Monsieur Franck LEBORGNE et Monsieur Julien RIBES arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de membre du Conseil de Surveillance les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi la liste de candidats ci-dessous :

Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

- Monsieur Philippe GOURDELIER,
- Monsieur Franck LEBORGNE,
- Monsieur Julien RIBES.

Candidats :

- Monsieur Abdeldjalil AISSA EL BEY,
- Monsieur Olivier BLICQ,
- Monsieur David BRICE,
- Monsieur Eric BUNEL,
- Monsieur Francis RICHERT,
- Monsieur Aurélien ROL,
- SCI ANAMA représentée par Monsieur Franck IMBERT.

Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, constatant que le mandat de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE est arrivé à échéance, décide son renouvellement pour une durée de cinq ans en qualité d'expert en charge de l'évaluation du patrimoine immobilier en application des articles 422-234, 422-235 et suivants du Règlement Général de l'AMF et R. 214-157-1 du COMOFI, à compter de l'exercice 2026 sous réserve de l'acceptation de cette nomination par l'Autorité des Marchés Financiers.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

6.2 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Extraordinaire

QUINZIÈME RÉSOLUTION – Modification du nombre minimal de membres de Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance décide :

- de modifier le nombre minimal de membres de Conseil de Surveillance requis par les statuts de la Société, aux fins de se conformer aux dispositions de l'ordonnance n°2°25-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif ;
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE REDACTION

Article 17 – Conseil de Surveillance

17.1 Nomination

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. Ce Conseil est composé de sept Associés au moins et de dix Associés au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale Ordinaire.

NOUVELLE REDACTION

Article 17 – Conseil de Surveillance

17.1 Nomination

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. Ce Conseil est composé de trois Associés au moins et de dix Associés au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale Ordinaire.

SEIZIÈME RÉSOLUTION – Précision dans les statuts de la Société concernant les modalités de retrait des fractions de parts sociales

L'Assemblée Générale, Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance décide de :

- préciser dans les statuts les modalités de retrait applicables aux retraits de fractions de parts sociales ;
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

Article 7 – Variabilité - Retrait des Associés

(...)

7.3 – Retrait compensé des Associés

(...)

b. Modalités de retrait compensé

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 10, tout associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la Société de Gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des retraits et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

[...]

NOUVELLE RÉDACTION

Article 7 – Variabilité - Retrait des Associés

(...)

7.3 – Retrait compensé des Associés

(...)

b. Modalités de retrait compensé

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 10, tout associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la Société de Gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des retraits et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Sans préjudice des stipulations de l'article 6.4, les retraits partiels, y compris ceux portant sur des fractions de parts, ne sont recevables que si, après exécution, l'associé conserve au moins une (1) part sociale entière. Les fractions de parts ne peuvent constituer à elles seules la totalité de la détention résiduelle d'un associé. Toute demande de retrait ayant pour effet de ramener la détention de l'associé à un solde strictement inférieur à une (1) part sociale entière est irrecevable et sera, à la discrétion de la Société de Gestion, soit refusée, soit ajustée au montant maximal compatible avec le maintien d'un solde d'au moins une (1) part sociale entière.

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

[...]

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION – Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

L'Assemblée Générale,

Donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

Rapport périodique SFDR

7

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : SOFIDY EUROPE INVEST (Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable de droit français)

Identifiant d'entité juridique : SCPI00004719

7.1 Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 50 % d'investissements durables.

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

avec un objectif social

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

En vertu du règlement SFDR, les fonds Article 8 promeuvent une ou plusieurs caractéristique(s) environnementale(s) et/ou sociale(s). Les fonds Article 8 doivent être transparents quant à la manière dont les caractéristiques choisies sont bien respectées dans le processus d'investissement.

Le fonds SOFIDY EUROPE INVEST géré par SOFIDY promeut les trois caractéristiques environnementales suivantes :

- Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (GES) associées, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique et carbone des actifs détenus par le fonds ;
- Les énergies renouvelables, via l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- La préservation de la biodiversité, via la réalisation d'un diagnostic écologique pour les actifs immobiliers détenus par le fonds, ainsi que la mise en place des actions préconisées.

Le fonds SOFIDY EUROPE INVEST dispose du label ISR Immobilier.

La stratégie ISR de la SCPI vise plus particulièrement à répondre aux critères ESG suivants :

- Environnement (atténuer le changement climatique, réduire l'impact sur la biodiversité et les écosystèmes) ;
- Social (assurer aux locataires l'accès aux mobilités durables, garantir aux locataires l'accès à des services diversifiés) ;
- Gouvernance (intégrer les parties prenantes dans la démarche ESG, améliorer la résilience des bâtiments face au changement climatique).

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier de l'atteinte des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds SOFIDY EUROPE INVEST met en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier l'atteinte de chacune d'elles.

Afin de mesurer l'atteinte des trois caractéristiques environnementales qu'a choisi le fonds SOFIDY EUROPE INVEST, six indicateurs de suivi sont mis en place :

- Intensité énergétique en kWhEF/m², sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;

- Intensité carbone en KgCO₂eq/m² ;
- Part des actifs travaillant sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030 ;
- Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable ;
- Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement ;
- Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite au diagnostic écologique.

En plus des indicateurs susmentionnés, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés ci-dessous :

- Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques ;
 - Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires.
- Par ailleurs, et conformément à la stratégie ISR, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs suivants :
- Part des actifs ayant un plan d'action de réduction des consommations énergétiques et émissions GES défini ;
 - Part des actifs situés à moins de 500m d'une ligne de transports en commun ;
 - Part des actifs comportant plus de cinq services sur site ou à proximité ;
 - Part des actifs dont plus de 50 % des locataires ont signé des annexes environnementales ;
 - Part des mandats de Property Management incluant une clause ESG ;
 - Part des actifs ayant un plan d'action d'adaptation aux risques climatiques défini.

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité au cours de l'année et par rapport aux périodes précédentes ?

Sur l'exercice écoulé, la performance des indicateurs de durabilité a été la suivante :

Indicateurs	Année 2025	Année 2024	Année 2023	Année 2022	Variation (2024-2025)	Source & méthodologie
Intensité énergétique sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds⁽¹⁾ kWhEF/m ²	171	159	163	174	+8%	<u>Méthode de calcul :</u> Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 100% de données estimées Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Intensité carbone, sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds⁽¹⁾ kgCO2eq/m ²	53,7	41,3	63,9	68,3	+30%	<u>Méthode de calcul :</u> Emissions de GES (scopes 1, 2 et 3) totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 100% de données estimées Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs travaillant sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030	100%	100%	ND	ND	-	<u>Méthode de calcul :</u> Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques en lien avec le Décret Tertiaire, ou alignés sur une trajectoire de décarbonation reconnue, ou ayant un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030 sur le total des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100% de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant un plan d'action de réduction des consommations énergétiques et émissions GES défini	100%	100%	NA	NA	-	<u>Méthode de calcul :</u> Part des actifs (en valeur) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable qui couvre les parties communes de l'actif, sur le total des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100% de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable	0%	0%	0%	0%	-	<u>Méthode de calcul :</u> Part des actifs (en valeur) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable qui couvre les parties communes de l'actif, sur le total des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement	96%	87%	0%	0%	+9%	<u>Méthode de calcul :</u> Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'un diagnostic écologique et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement, sur le total des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite à son diagnostic écologique.	63%	40%	0%	0%	+23%	<u>Méthode de calcul :</u> Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place la majorité des actions, sur le total des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs situés à moins de 500m d'une ligne de transports en commun	95%	NA	NA	NA	-	<u>Méthode de calcul :</u> Part des actifs (en valeur) situés à moins de 500m d'une ligne de transports en commun, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs comportant plus de 5 services sur site ou à proximité	75%	ND	ND	ND	-	<u>Méthode de calcul :</u> Part des actifs (en valeur) comportant plus de cinq services sur site ou à proximité, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs dont plus de 50% des locataires ont signé des annexes environnementales	14%	ND	ND	ND	-	<u>Méthode de calcul :</u> Part des actifs (en valeur) dont plus de 50 % des locataires ont signé des annexes environnementales, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Part des mandats de Property Management incluant une clause ESG	100%	100%	ND	ND	-	<u>Méthode de calcul :</u> Part des actifs (en valeur) ayant soit un gestionnaire de l'actif externe ayant signé une clause ESG dans le mandat de property management ou un gestionnaire en interne ayant suivi des formations sur les sujets ESG, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant un plan d'action d'adaptation aux risques climatiques défini	0%	ND	ND	ND	-	<u>Méthode de calcul :</u> Part des actifs (en valeur) ayant un plan d'action d'adaptation aux risques climatiques défini, divisée par la valeur totale des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires.	100%	100%	100%	49%	-	<u>Méthode de calcul :</u> Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet de l'envoi d'un éco-guide à au moins un locataire, sur le total des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques	100%	100%	100%	100%	-	<u>Méthode de calcul :</u> Part des actifs (en valeur) couvert par une étude de résilience par Bat-ADAPT/RARE ou équivalent, sur le total des actifs immobiliers du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur.

(1) En 2025, les indicateurs énergie et carbone ont été calculés avec une nouvelle méthodologie : les données manquantes sont maintenant calculées avec l'Index ESG de Deepki, et le calcul des émissions de GES est renforcé par la prise en compte des émissions provenant des fluides frigorigènes utilisés dans les bâtiments, ce qui explique l'augmentation des indicateurs carbone.

(2) La valeur calculée pour le benchmark externe est un calcul des valeurs individuelles par pays et par typologie dans l'Index ESG de Deepki (<https://index-esg.com/>) pondéré (en surface) par le poids de chaque actif dans le portefeuille du fonds. L'objectif est de constituer une valeur de benchmark représentative des typologies et des pays présents au sein du fonds. Benchmark interne calculé sur l'ensemble des actifs des fonds labellisés ISR de Sofidy.

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

Le fonds SOFIDY EUROPE INVEST s'est fixé un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille. Cet objectif d'investissement durable s'applique à tous les actifs de plus de 1 000 m², à savoir 50 % (en valeur) du portefeuille du fonds. Les actifs inclus dans cette part d'investissement durable doivent avoir atteint au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

Énergies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire.

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, ou avoir un plan d'action en cours de déploiement.

ET

Réduction des consommations énergétiques et décarbonation

- Travailler sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030 :
 - Atteindre les objectifs DEET⁽¹⁾ tels que définis par la réglementation française ou ;
 - Être aligné sur une trajectoire de décarbonation reconnue (type CRREM⁽²⁾) ou ;
 - Avoir un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030.

Sur l'exercice 2025, l'atteinte des objectifs de durabilité poursuivis par le fonds est présentée ci-dessus. La part des actifs ayant atteint l'objectif d'investissement durable prend en compte les indicateurs associés mentionnés dans le tableau précédent.

Objectifs	2025	2024	2023	2022	Objectif	Source & méthodologie
Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable	78 %	75 %	0 %	0 %	50 %	<p><u>Méthode de calcul :</u> Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit ci-dessus, et qui respecte les principes DNSH, sur le total des actifs du fonds.</p> <p>Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur.</p>

En 2024, l'approche d'investissement durable du fonds a été affinée, en prenant en compte le déploiement des plans d'actions réduction des consommations d'énergie & biodiversité sur les actifs immobiliers du fonds. Les résultats depuis 2024 incluent donc des actifs qui contribuent actuellement à l'objectif final d'investissement durable, ce qui n'était pas le cas en 2022 et 2023.

(1) Dispositif Éco Énergie Tertiaire.
(2) Carbon Risk Real Estate Monitor.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

SOFIDY EUROPE INVEST met en place une démarche permettant de vérifier l'absence de préjudices causés par ses investissements durables. L'absence de préjudices doit concerner l'ensemble des objectifs environnementaux et sociaux cités dans la définition (17) de l'article 2 du Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement SFDR ».

Dans le processus d'investissement du fonds SOFIDY EUROPE INVEST, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- L'efficacité énergétique et carbone des actifs, via leur consommation énergétique, évaluée a minima sur les parties communes, et les émissions de GES associées ;
- Les énergies renouvelables, via l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- Un état des lieux de la biodiversité sur le site, via la réalisation d'un diagnostic écologique, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site.

Si la performance de l'actif par rapport aux objectifs ESG du fonds n'est pas satisfaisante, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative.

Une fois les actifs inclus dans le fonds SOFIDY EUROPE INVEST, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important par rapport à la stratégie du fonds, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

Une grille de reporting est mise en place au niveau des équipes internes du fonds, celle-ci vise à évaluer le respect des caractéristiques environnementales et sociales de l'actif, mais également à effectuer un suivi sur le respect des principales incidences négatives.

Sur l'exercice 2025, 100 % des actifs ont fait l'objet de l'analyse en phase d'acquisition et en phase d'exploitation.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

L'analyse des principales incidences négatives est effectuée grâce à un reporting dédié, réalisé à l'échelle de chaque actif immobilier détenu par le fonds. Entre autres, la collecte de données porte sur la destination de l'actif, sa performance énergétique intrinsèque, ses consommations énergétiques réelles sur l'exercice précédent, et ses émissions de gaz à effet de serre associées. Cette collecte est réalisée en partenariat avec les équipes de gestion.

Ces données sont ensuite consolidées dans un outil de reporting qui permet de synthétiser les indicateurs à l'échelle du fonds immobilier. Les résultats de cette analyse sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

SOFIDY a identifié les quatre principales incidences négatives quantifiables suivantes :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT 2012-2020)
- Consommation énergétique en kWhEF/m²
- Émissions de GES sur le Scope 1, Scope 2 & Scope 3 générées par les actifs immobiliers

La quantification de ces incidences négatives se fait annuellement.



Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Incidences négatives sur la durabilité		Unité	2025	2024	2023	2022	Source & méthodologie
Énergies fossiles	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	0 %	0 %	0 %	0 %	<p><u>Méthode de calcul :</u> Part des actifs (en valeur) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs immobiliers (en valeur) du fonds</p> <p>Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur.</p>
	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	55 %	58 %	36 %	73 %	<p><u>Méthode de calcul :</u> Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020, (en valeur) sur la totalité des actifs immobiliers (en valeur).</p> <p>Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs en valeur.</p>
Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité							
Émissions de gaz à effet de serre ⁽¹⁾	18. Émissions de GES	Émissions de GES en valeur absolue (kgCO ₂ eq), Scopes 1,2 et 3	Scope 1 : 2 286 616	Scope 1 : 1 822 49	Scope 1 : 1 840 5	Scope 1 : 1 827 6	<p><u>Méthode de calcul :</u> Émissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en valeur absolue par scope.</p> <p>Source de données : 100 % de données estimées Calculé sur 100 % des actifs en valeur.</p>
			Scope 2 : 1 032 669	Scope 2 : 284 041	Scope 2 : 161 396	Scope 2 : 17 325	
			Scope 3 : 14 033 581	Scope 3 : 8 010 525	Scope 3 : 9 446 849	Scope 3 : 6 088 263	
			Total : 17 352 866	Total : 8 312 815	Total : 9 626 650	Total : 6 123 864	
Consommation d'énergie ⁽²⁾	19. Intensité énergétique	kWhEF/m ²	171	159	163	174	<p><u>Méthode de calcul :</u> Intensité énergétique de chaque actif immobilier dans le portefeuille, pondérée par la valeur de chaque actif.</p> <p>Source de données : 100 % de données estimées Calculé sur 100 % des actifs en valeur.</p>

(1) En 2025, les indicateurs énergie et carbone ont été calculés avec une nouvelle méthodologie : les données manquantes sont maintenant calculées avec l'Index ESG de Deepki, et le calcul des émissions de GES est renforcé par la prise en compte des émissions provenant des fluides frigorigènes utilisés dans les bâtiments, ce qui explique l'augmentation des indicateurs carbone.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers acquis par SOFIDY EUROPE INVEST, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire n'entre pas dans le champ de l'application des exclusions sectorielles mentionnées dans la question « Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par ce produit financier » de l'annexe précontractuelle du fonds, afin de garantir que les investissements durables sont alignés avec des principes de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative à des objectifs environnementaux ou sociaux.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

L'analyse des principales incidences négatives réalisée dans le cadre d'un investissement durable est élargie à l'ensemble du fonds. Cette analyse est réalisée dès la phase d'investissement. Un actif doit respecter les objectifs d'investissement durable du fonds, les critères d'exclusion et les principales incidences négatives pour pouvoir être acquis par un fonds. L'équipe d'investissement utilise une grille ESG qui intègre des critères sur les objectifs d'investissement durable du fonds, la politique d'exclusion et les principales incidences négatives.

L'approche de Sofidy en matière d'atténuation des PAI est présentée ci-dessous :

Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par l'application de la politique d'Exclusion de Tikehau Capital, selon laquelle les activités immobilières n'investissent pas dans les activités de stockage, de transport ou de manufacture d'énergie fossiles.

Exposition aux actifs non efficaces énergétiquement, Émission GES scope 1, 2, 3 & Intensité énergétique

Ces PAI sont atténués en phases d'investissement et de gestion par la définition d'un plan d'action d'amélioration de la performance énergétique et carbone pour les DPE F ou G.

Un « plan d'action » se définit à la fois par des actions de la part du propriétaire, lorsqu'elles sont pertinentes (plan de travaux notamment), mais aussi de la part du locataire. C'est pourquoi il est nécessaire de travailler à une bonne gouvernance auprès des parties prenantes. Par exemple, un éco-guide et une annexe environnementale sont systématiquement transmis au locataire, au moment de la signature d'un nouveau bail ou du renouvellement d'un bail. Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet-de-serre associées est réalisé annuellement.

La méthodologie d'identification des principales incidences négatives, ainsi que les résultats de leur hiérarchisation sont présentées dans le tableau ci-dessus.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

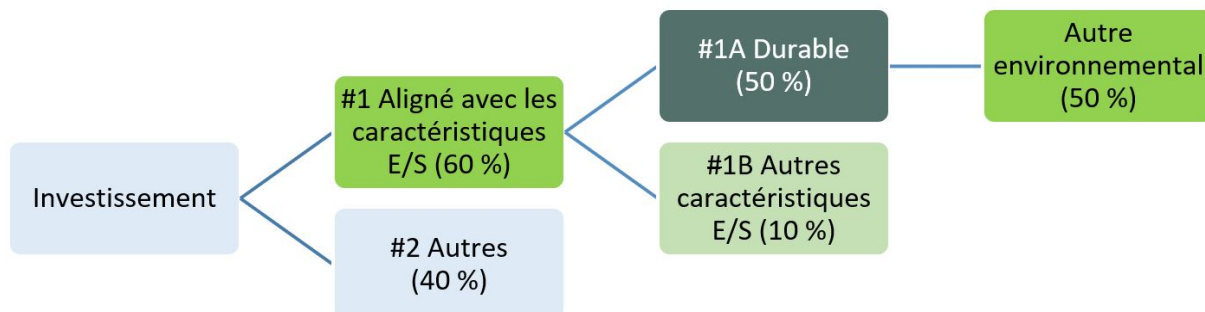
La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Zoetermeer - Stadshart	Commerce	7,8 %	Pays-Bas
Torremolinos - Avda. Isabel Manoja	Hôtel	7,1 %	Espagne
Salou - Calle Vendrell	Hôtel	3,7 %	Espagne
Coventry - Warwickshire Retail Park	Commerce	1,5 %	Royaume-Uni
Utrecht - Westerdijk	Commerce	1,1 %	Pays-Bas



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 40 % des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 60 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
 - 10 % des actifs sont en catégorie « 1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
 - 50 % des actifs sont en catégorie « 1A Durable ». Parmi eux :
 - 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie de l'UE ;
 - 50 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
 - 0 % ont un objectif social.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2025 ont été dans les secteurs suivants :

- 52 % dans le secteur du commerce ;
- 48 % dans le secteur de l'hôtellerie.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La Taxinomie de l'UE a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxinomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation du changement climatique ;
- Adaptation au changement climatique ;
- Utilisation durable de l'eau ;
- Transition vers l'économie circulaire ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection de la biodiversité.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxinomie européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST n'a pas d'objectif minimal d'investissement de son portefeuille dans des activités alignées avec la Taxinomie de l'UE.

La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST a néanmoins des objectifs de durabilité, comme décrits ci-dessus.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

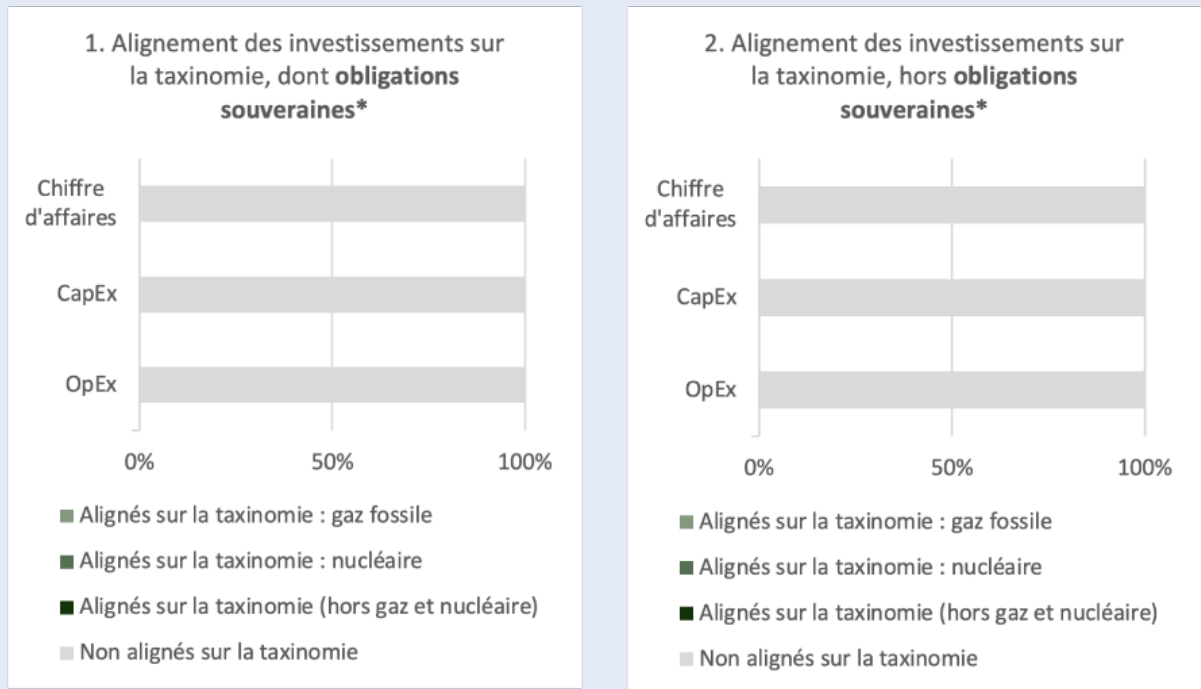
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE⁽¹⁾ ?

Oui :

Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire

Non la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



Ce graphique représente % des investissements totaux.

* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Toute activité économique éligible à la Taxinomie de l'UE peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon deux autres catégories :

- **Activités transitoires** : il s'agit des activités éligibles, selon l'objectif d'atténuation du changement climatique, sans alternative bas carbone sur les plans technologiques et économiques mais qui peuvent contribuer à la transition bas carbone.

- **Activités habilitantes** : il s'agit des activités éligibles qui permettent à d'autres activités de s'aligner selon au moins un des objectifs environnementaux.

La part minimale des investissements du fonds SCPI SOFIDY EUROPE INVEST dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à :

	Activités transitoires	Activités habilitantes
% d'investissements en termes de Chiffre d'Affaires	0 %	0 %
% d'investissements en termes d'OPEX	0 %	0 %
% d'investissements en termes de CAPEX	0 %	0 %

Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Par nature, la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie de l'UE. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG structurée telle que décrite ci-dessus.

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de droite en page 77. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

● du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;

● des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

● Des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la taxinomie est de 50 %.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif social.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

La catégorie #2 Autres comprend les disponibilités et liquidités placées en l'attente d'être investies.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Non concernée.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non concernée.

En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

Non concernée.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non concernée.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non concernée.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non concernée.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.



Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

Sofidy SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 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

ÉPARGNE | INVESTISSEMENT | GESTION IMMOBILIÈRE | FUND MANAGEMENT | GESTION PRIVÉE | FINANCEMENT

BY **TK** TIKEHAU
CAPITAL