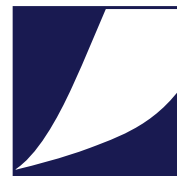




■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**SOFIDY**  
**EUROPE INVEST**  
SCPI THÉMATIQUE  
**EUROPE**



# SOFIDY EUROPE INVEST, l'immobilier européen à portée de main

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

Communication publicitaire

**Sofidy**  
ÉPARGNER - INVESTIR

[sofidy.com](https://sofidy.com)

## PRENDRE DES RISQUES POURQUOI PAS, MAIS BIEN LES CONNAÎTRE C'EST MIEUX !

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital.

Les SCPI sont des produits complexes et pouvant présenter un risque d'illiquidité. La revente des parts n'est pas aussi rapide et facile que pour d'autres placements financiers comme les actions ou les obligations. Si les demandes de retraits sont supérieures aux nouvelles souscriptions, alors on observe une illiquidité de la SCPI sur le marché des parts. Dans ce cas, l'associé qui voudrait vendre ses parts peut être soumis à un délai de sortie d'une durée indéterminée puisqu'il n'existe pas suffisamment de souscripteurs.

Les SCPI s'adressent à des investisseurs à la recherche de diversification et de performances, conscients des risques liés à cette classe d'actifs qui impose un placement à long terme. Il convient de ne pas investir une part trop importante de son patrimoine à cette classe d'actifs. Il s'agit d'un actif de diversification.

Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la Note d'information de la SCPI. Ces documents, ainsi que les statuts de la SCPI, sont librement accessibles sur demande ou sur le site de Sofidy <https://www.sofidy.com/>

## PROFIL DE RISQUE

Risque faible

Risque élevé



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas du marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

# SOFIDY EUROPE INVEST, l'immobilier européen à portée de main

Faire le tour du monde, préparer sa retraite, mettre de l'argent de côté pour les études de ses enfants, mais aussi contribuer au développement et au dynamisme des centres-villes. L'avenir appartient à ceux qui épargnent, tôt ou tard, pour réaliser leurs projets patrimoniaux. Notre ambition est de vous apporter une expérience de l'épargne immobilière basée sur la confiance et la simplicité.

Épargner c'est apporter la première pierre à l'édifice de tous vos projets.

SOFIDY EUROPE INVEST, SCPI investie en immobilier locatif, situé principalement dans les grandes métropoles de l'Espace Économique Européen, du Royaume-Uni et de la Suisse, vous propose une solution d'épargne dynamique qui vous permet de devenir copropriétaire d'un parc immobilier diversifié, sans que vous ayez à vous occuper de la gestion des locataires et des bâtiments.

En choisissant SOFIDY EUROPE INVEST, non seulement vous offrirez un nouveau souffle à votre épargne, mais vous lui donnerez du sens en investissant dans l'immobilier du quotidien, celui qui dessine la ville d'aujourd'hui et bâtit celle de demain.

Ainsi chacun, à tout âge, construira son futur efficacement et en toute sérénité.

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

**Le futur simple par Sofidy**

**TK** TIKEHAU  
CAPITAL

# SOFIDY EUROPE INVEST, diversifiez votre patrimoine en immobilier européen

Avec la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST, vous bénéficiez de notre stratégie de l'emplacement, la clé selon nous de tout investissement réussi en immobilier. En effet, nous acquérons des actifs déjà occupés par des locataires. Toutefois, si le profil du locataire ne nous paraît pas satisfaisant - en raison de dettes, d'arriérés, d'une situation financière fragile ou d'un loyer sous-évalué... etc - cela constitue un critère d'exclusion pour l'acquisition.

Par ailleurs, lorsqu'un actif est remis sur le marché, nous veillons à cibler des locataires en adéquation avec la demande actuelle. Par exemple, nous privilégierons un restaurateur plutôt qu'une boutique de prêt-à-porter textile, un secteur en difficulté depuis une dizaine d'années.

## UNE STRATÉGIE DE DIVERSIFICATION AFFIRMÉE

SOFIDY EUROPE INVEST a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif, situé principalement dans les grandes métropoles de l'Espace Économique Européen, du Royaume-Uni et de la Suisse, et à titre accessoire dans les autres villes de la même zone. La SCPI investit de manière principale, en immobilier locatif d'entreprise au sens large :



**BUREAUX**



**MURS DE COMMERCES**



**HÔTELLERIE ET LOISIRS**



**LOGISTIQUE ET ACTIVITÉS**



**SANTÉ ET RÉSIDENTIEL**

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

## LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIÈRE

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

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

- 1. LA QUALITÉ DE L'EMPLACEMENT :**  
Acquisitions au sein de marchés estimés suffisamment profonds en termes :
  - de taille globale et de volume annuel moyen de transactions en investissement ou en prise à bail,
  - de dynamisme économique, démographique, touristique et de qualité du réseau de transport,
  - de maintien potentiel de la valorisation foncière dans le temps.
- 2. LA QUALITÉ DE L'ACTIF :**
  - qualité intrinsèque de l'actif ;
  - qualité du dossier technique ;
  - maintien potentiel de sa valeur résiduelle.
- 3. LA QUALITÉ DES LOCATAIRES :**
  - pérennité des flux de loyers ;
  - niveau du loyer de préférence inférieur ou égal à la valeur locative de marché ;
  - solidité financière du locataire.

## CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2025

# 406 M€

DE CAPITALISATION

# 313

UNITÉS LOCATIVES GÉRÉES

# 2021

DATE DE LANCEMENT DE LA SCPI

# +5,41%

TAUX DE DISTRIBUTION BRUT DE FISCALITÉ<sup>1</sup>

# +5,41%

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE<sup>2</sup>

# 7 959

ASSOCIÉS

# +95,76%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER<sup>3</sup>

LES PERFORMANCES  
PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

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<sup>er</sup> janvier de l'année N. Au titre de 2025, ce dividende brut intègre une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 13,2%. Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM.

2. La performance globale annuelle 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<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.

3. Le taux d'occupation financier est l'un des principaux indicateurs de la performance locative de la SCPI. Il est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés (ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location) et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Source : Rapport annuel au 31/12/2025 disponible sur le site [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

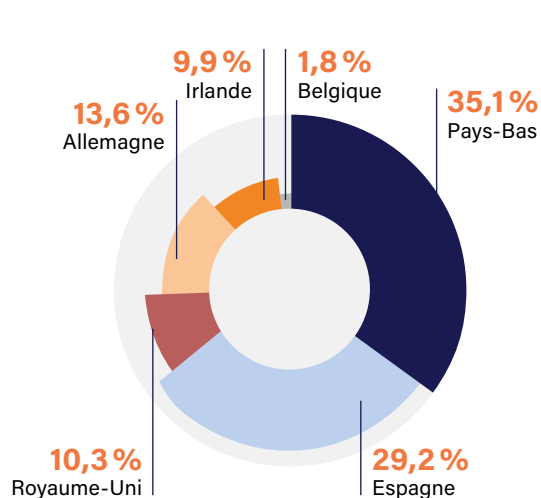
Harcourt Street - Dublin (Irlande)

# SOFIDY EUROPE INVEST, un patrimoine diversifié en Europe

En investissant dans différents pays, la SCPI vise à profiter du décalage des conjonctures économiques et immobilières existant entre ces pays afin de saisir les opportunités offrant un couple rendement risque plus intéressant à un moment donné. Il est précisé que les investissements d'actifs immobiliers réalisés en France ne pourront pas représenter plus de 20 % du total des actifs de la SCPI. La SCPI pourra acquérir des biens immobiliers en devises autres que l'euro sans que l'exposition résiduelle en devises étrangères ne puisse dépasser 20 % de la valeur totale des actifs de la SCPI.

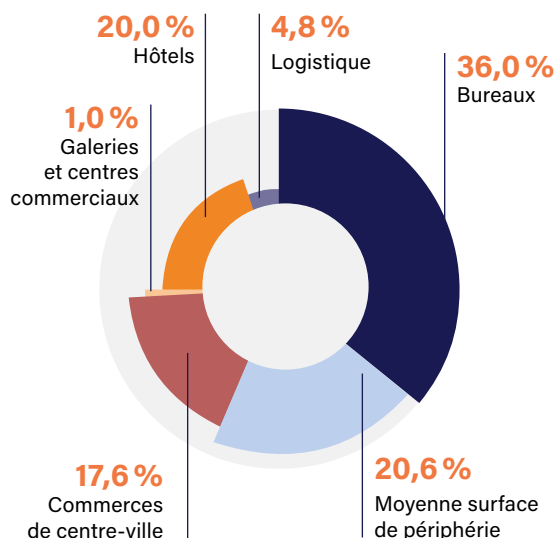
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

En valeur au 31 décembre 2025.



## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

En valeur au 31 décembre 2025.



VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE :

**378,6 M€**

# Une SCPI labellisée ISR immobilier



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

La SCPI vise plus particulièrement à répondre aux objectifs suivants :



## ENVIRONNEMENT

### - Atténuer le changement climatique:

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

### - Réduire l'impact sur la biodiversité et les écosystèmes :

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



## SOCIAL

### - Assurer aux locataires l'accès aux mobilités durables :

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

### - Garantir aux locataires l'accès à des services diversifiés :

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



## GOVERNANCE

### - Intégrer les parties prenantes dans la démarche ESG :

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

- l'organisation régulière de comités ESG.
- Améliorer la résilience des bâtiments face au changement climatique:
  - Comprendre les risques physiques climatiques auxquels sont exposés les actifs ;
  - Développer des plans d'action associés à ces risques pour améliorer la résilience des actifs.

\*\*Gaz à effet de serre

01



02

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

02. Calle de Albarracin, 34 - Madrid (Espagne)

03. Fitzwilliam Hall - Dublin (Irlande)

03



04



05



06

04. Hardy Building, Frankrijklei 119 - Anvers (Belgique)

05. Ptolemaeuslaan 40 - Utrecht (Pays-Bas)

06. Independant House, Talbot Street - Dublin (Irlande)

Les photographies concernent des investissements déjà réalisés, à titre d'exemple, et ne présagent pas des futures acquisitions.

# Pourquoi choisir SOFIDY EUROPE INVEST ?

En choisissant SOFIDY EUROPE INVEST, vous diversifiez votre épargne, et vous devenez copropriétaire d'un parc immobilier investi en Europe et en immobilier locatif d'entreprise au sens large (bureaux, murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier de santé).

## CINQ RAISONS D'INVESTIR DANS SOFIDY EUROPE INVEST

**1** Un univers  
d'investissement  
exclusivement  
Européen

**2** Idéal pour  
les épargnants  
déjà fortement  
fiscalisés

La fiscalité dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir. Il est donc recommandé aux associés de la SCPI d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

**3** Un patrimoine  
constitué  
d'immobilier  
d'entreprise

au sens large (Bureaux, Commerces, Hôtellerie et Loisirs, Logistique, Entrepôts, Immobilier de santé).

**4** Un placement  
accessible à tous

à partir de 1 part.

**5** Sans soucis  
de gestion

Vous déléguez la gestion locative de votre patrimoine en contrepartie d'une commission de gestion.

## CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

**Nature juridique :** Société Civile de Placement Immobilier

**Typologie :** SCPI de rendement

**Thématique :** SCPI diversifiée européenne

**Capital :** Variable

**Date de création :** 2021

**Périodicité des distributions potentielles de revenus :** Trimestrielle

**Délais de jouissance :** 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois suivant la date d'encaissement de la souscription et d'inscription sur le registre des associés

**Prix de souscription :** 235 €

**Minimum de souscription :** 1 part

**Horizon de placement recommandé :** au minimum 8 ans

## FRAIS ET COMMISSIONS

### Frais supportés directement par le client

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

**Frais de cession de parts :** Cession par confrontation des ordres d'achat et de vente : 5 % HT du prix d'exécution (6 % TTC) La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...).

### Frais supportés directement par la SCPI

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

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

**Commission de suivi et de pilotage des travaux :** 1,5 % HT (1,8 % TTC) des montants HT des travaux pour tout programme > 100 k€ HT

Dublin (Irlande) - Fitzwilliam Hall



# Sofidy, l'avenir appartient à ceux qui épargnent

Chez Sofidy nous croyons en l'avenir. En un avenir serein, heureux, qui inspire confiance et donne envie de se projeter. Simplement et sereinement. Avec nous le futur s'écrit sans conditions. Vos intérêts sont au cœur de nos préoccupations et toutes nos actions pensent à demain.

Marque du groupe Tikehau Capital, la gamme Sofidy propose depuis 1987 des solutions d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, SC), principalement orientées vers l'immobilier tertiaire (de commerces, et de bureaux, hôtellerie, logistique...).

La gestion des fonds commercialisés sous la marque Sofidy est assurée par Tikehau Investment Management.

## Une large gamme de solutions d'épargne

- Fonds diversifiés
- Fonds thématiques

## Acteur de référence depuis 1987

Nos chiffres parlent pour nous

**+65 000**

ÉPARGNANTS ont investi dans les solutions de la gamme Sofidy

**14,3 Mds €**

GÉRÉS avec plus de 14,3 milliards d'euros sous gestion\*, nous sommes un acteur de référence sur la classe d'actif immobilière.

**+9 000**

ACTIFS GÉRÉS par Tikehau Investment Management

**15**

FONDS D'ÉPARGNE DE LA GAMME SOFIDY

**38**

ANNÉES D'EXPERTISE

**+170**

COLLABORATEURS

\*Total des actifs bruts réévalués des fonds gérés par Tikehau Investment Management.

## Nos 6 engagements

- Simplifier l'épargne immobilière
- Privilégier la sécurité de l'épargne plutôt que le rendement éphémère
- Diversifier les actifs pour répondre aux évolutions du marché
- Donner du sens à l'épargne et aux projets de vie de chacun
- Impacter positivement les villes
- Revendiquer la stratégie de l'emplacement

Notre mission est de donner du sens à l'épargne, de l'ancrer dans le réel et non d'encourager une spéculation effrénée. Grâce à notre stratégie de l'emplacement et à nos 9 000 actifs ancrés dans l'immobilier du quotidien, nous participons à dessiner la ville de demain aux côtés de nos épargnants et de nos locataires.

## Nos 6 expertises pour vous accompagner

ÉPARGNE

INVESTISSEMENTS

GESTION IMMOBILIÈRE

FUND MANAGEMENT

GESTION PRIVÉE

FINANCEMENT



***Le futur, simple.***

**Crédits photos :**

Sylvain Bardin, Getty Images, Shutterstock, StockPhotosArt.

Document non contractuel. Ce document est produit par Tikehau Investment Management à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les données et chiffres sont réputés exacts et fiables par la société de gestion, en date du 31/12/2025.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La responsabilité de Tikehau Investment Management ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. La société de gestion se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis, notamment en ce qui concerne la description des processus de gestion qui ne constitue en aucun cas un engagement. Ceci est un document publicitaire. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans SOFIDY EUROPE INVEST sont décrits dans le Document d'Informations Clés (DIC). Le DIC, la Note d'information, les statuts et les documents périodiques sont disponibles sur demande auprès de Tikehau Investment Management ou sur le site internet de Sofidy <https://www.sofidy.com/> (marque du Groupe Tikehau Capital). Il est impératif de prendre connaissance de ces documents qui doivent être remis préalablement à la souscription.

La Note d'information de SOFIDY EUROPE INVEST prévue au code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa AMF n°26-10 du 31 mars 2026. Photos non contractuelles. Mis à jour en avril 2026.



**Sofidy**  
ÉPARGNER - INVESTIR

Sofidy est la marque du groupe Tikehau Capital qui porte l'offre de produits d'épargne immobilière grand public. La gestion des fonds commercialisés sous la marque Sofidy est assurée par Tikehau Investment Management.

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-07000006 |

Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR32 491 909 446 |

32 rue de Monceau 75008 PARIS | Tel. 01 53 59 05 00 | Email : [sofidy@tikehaucapital.com](mailto:sofidy@tikehaucapital.com)