



Bulletin trimestriel d'information


3^e TRIMESTRE 2024 ► N° 14

 Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2024

Chers Associés,

Dans un contexte marqué par des anticipations de poursuite de la baisse des taux d'intérêt (après déjà trois baisses actées par la Banque Centrale Européenne depuis juin dernier) et un ralentissement de la croissance en Europe, la stabilisation des valorisations immobilières déjà bien engagée pour les biens de qualité devrait continuer de redonner confiance aux investisseurs et par conséquent, de relancer progressivement l'activité du marché immobilier.

S'agissant de votre SCPI, la valorisation du patrimoine immobilier, constatée dans le cadre de la campagne d'expertise à mi-année, évolue de +0,9 % à périmètre constant au titre du 1^{er} semestre, ce qui confirme sa bonne résilience.

L'environnement actuel fournit à votre SCPI de nombreuses opportunités d'investissement dans des biens de qualité à des conditions favorables, qu'elle peut pleinement mettre à profit grâce à sa trésorerie disponible (69 M€ au 30/09/24) et à sa capacité de recourir à l'effet de levier.

SOFIDY EUROPE INVEST a ainsi signé au cours du dernier trimestre deux nouvelles acquisitions, la première portant sur un portefeuille de 2 magasins loués à l'enseigne Leroy Merlin en Espagne pour un montant de près de 25 M€ et la seconde sur un retail park loué à plusieurs enseignes nationales à Rotterdam aux Pays-Bas pour un montant de 22 M€.

Votre SCPI est par ailleurs engagée dans 3 nouvelles acquisitions représentant un volume total de 57 M€, pour lesquelles les signatures sont prévues au prochain trimestre. Ces acquisitions présentent un caractère relatif s'agissant du rendement du portefeuille et viennent renforcer sa diversification tant géographique que par type d'actif.

SOFIDY EUROPE INVEST maintient en outre d'excellentes performances opérationnelles sur son portefeuille en place, avec un taux d'occupation financier⁽²⁾ à 98,51% au 3^{ème} trimestre, reflétant la qualité intrinsèque des actifs et le bon travail des équipes de gestion.

Au titre de l'exercice 2024, le dividende annuel prévisionnel⁽³⁾ s'établit à environ 10,65 € par part ayant pleine jouissance sur la période, faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel 2024 d'environ 5,00 % brut de fiscalité⁽³⁾. L'acompte au titre du 3^{ème} trimestre a été revu légèrement à la hausse comparativement au trimestre dernier à 2,40 € par part ayant pleine jouissance.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion.

⁽¹⁾ Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N. Au titre de 2023, ce dividende intègre un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 0,6 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI, à hauteur de 8,9 %.

⁽²⁾ Taux d'occupation financier du 3^{ème} trimestre 2024 à date de rédaction du document.

⁽³⁾ Cette distribution prévisionnelle est arrêtée par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

NB : La SCPI ayant été créée en 2021, aucun TRI réalisé au minimum sur une période de 5 ans ne peut être publié, conformément au guide ASPIM sur les indicateurs de performance.

**LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.**

+4,71 %

 TAUX DE DISTRIBUTION 2023⁽¹⁾

98,51 %

 TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

358 M€

 CAPITALISATION
AU 30 SEPTEMBRE 2024

27

 NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30 SEPTEMBRE 2024

6 872

 NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30 SEPTEMBRE 2024

ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

Prendre des risques pourquoi pas, mais bien les connaître c'est mieux !

- Les SCPI sont des placements à long-terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement recommandée est de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente notamment un risque d'absence de rendement, de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité, pouvant toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du fonds. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la note d'information.
- L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.
- Les performances futures peuvent être soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.



Le patrimoine de SOFIDY EUROPE INVEST

À RETENIR
AU 30/09/2024

229,2 M€
VALEUR DE PATRIMOINE

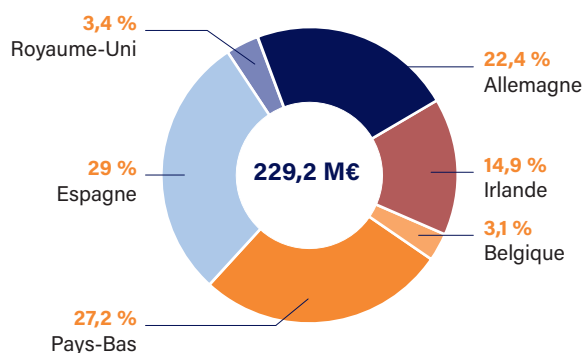
27
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
62 UNITÉS LOCATIVES

La diversification géographique et sectorielle de votre patrimoine immobilier

La politique d'acquisition de SOFIDY EUROPE INVEST vise une forte diversification à la fois géographique et sectorielle de son patrimoine immobilier. Votre SCPI a pour objectif d'investir en immobilier locatif d'entreprise au sens large (commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, bureaux, immobilier géré...) principalement dans les grandes métropoles de l'Espace Économique Européen, du Royaume-Uni et de la Suisse, et à titre accessoire dans les autres villes de la même zone. L'exposition européenne de la SCPI lui permettra par ailleurs de profiter d'éventuels décalages de cycle entre les différents pays.

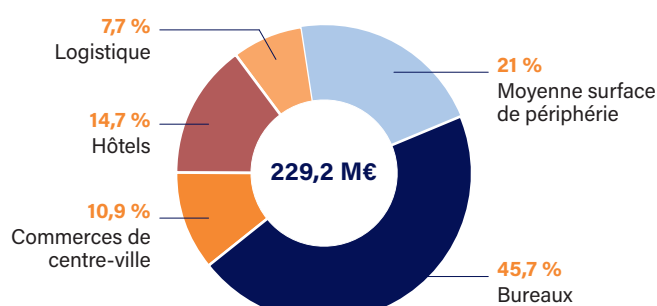
Composition du patrimoine immobilier

En valeur au 30 septembre 2024

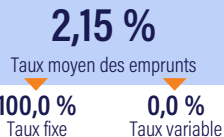
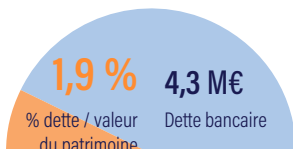


Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 septembre 2024



Point sur l'endettement au 30 septembre 2024



7 ans et 5 mois
Maturité moyenne
de la dette

Agir pour une épargne immobilière responsable

Afin de contribuer à sa mesure à un futur durable, Sofidy s'engage à proposer un modèle responsable d'épargne immobilière. Pour chacun de nos fonds gérés, nous mesurons la performance extra-financière des actifs, au regard de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG), et nous inscrivons dans une démarche d'amélioration continue.

Pour nous, l'épargne immobilière doit, plus que jamais, être pensée à la lumière de ses impacts et de ses bienfaits pour les épargnants, mais aussi pour l'environnement et les générations futures. C'est pourquoi, en tant que leader indépendant de l'épargne immobilière, nous nous inscrivons, au sein du Groupe Tikehau Capital, dans une démarche de développement durable ambitieuse.

Une SCPI labellisée ISR immobilier

SOFIDY EUROPE INVEST est une SCPI labellisée ISR immobilier. Ce label atteste de l'intégration d'une démarche d'immobilier pérenne ambitieuse dans la stratégie d'investissement et dans la gestion des actifs de la SCPI.

Par exemple, SOFIDY EUROPE INVEST a pour objectifs de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments, de préserver la biodiversité, ou encore de favoriser l'accès à des services de proximité.



Pour en savoir plus, découvrez le code de transparence de SOFIDY EUROPE INVEST sur sofidy.com

Les investissements du trimestre

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

Au cours du 3^{ème} trimestre 2024 votre SCPI a procédé à l'acquisition d'un retail park aux Pays-Bas et d'un portefeuille de deux magasins de périphérie en Espagne pour un montant total de 46,6 M€ :

- retail park de 13 677 m² situé à Rotterdam, aux Pays-Bas, pour 21,8 M€. L'actif est idéalement situé dans une zone très dense à seulement 3 km de la gare centrale et bénéficie d'un emplacement stratégique à proximité du croisement de plusieurs autoroutes offrant ainsi une excellente accessibilité et une desserte optimale pour les clients venant de l'ensemble de la région. Cet actif est occupé par des locataires de premier plan, dont Gamma, l'un des leaders du bricolage aux Pays-Bas, qui loue 51 % des surfaces avec un bail ferme de 20 ans. L'actif présente un taux d'occupation financier de 100 %.
- portefeuille de deux actifs de commerce de périphérie développant au total 16 902 m² et situés à Saint-Jacques-de-Compostelle dans la zone commerciale de Costa Vella et à Leioa près de Bilbao, en Espagne, pour 24,8 M€. Ces deux actifs sont loués à Leroy Merlin qui est à chaque fois une locomotive de la zone commerciale dans laquelle il se trouve. Les actifs présentent un taux d'occupation financier de 100 %.

Ces opérations portent le montant total des acquisitions réalisées depuis le début de l'année à 78 M€ procurant une rentabilité nette immédiate de 6,4 %⁽¹⁾.

Votre SCPI est par ailleurs engagée, à la date de publication du bulletin, dans deux investissements aux Pays-Bas et un investissement en Grande-Bretagne pour un montant total de 56,7 M€. Ces acquisitions affichent un taux de rendement net moyen à l'acquisition de 7,4 %⁽¹⁾.

La trésorerie de SOFIDY EUROPE INVEST s'établit à 69 M€ au 30 septembre 2024, en baisse significative par rapport au dernier trimestre (106 M€), en raison du programme d'investissements. La trésorerie disponible en attente d'investissements est placée sur des comptes rémunérés offrant un taux annuel moyen supérieur à 4 %. Par ailleurs la SCPI envisage de recourir à l'effet de levier pour poursuivre son programme d'investissement.

⁽¹⁾ La rentabilité immédiate des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI et n'est pas garanti. Ce taux de rendement exprime le rapport entre les loyers annuels de l'actif à la date d'acquisition, et sa valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après l'acquisition, et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

⁽²⁾ A la date de publication du bulletin.

A RETENIR



46,6 M€

MONTANT INVESTI SUR LE
TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

3

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR
LE TRIMESTRE

30 579 m²

SURFACE ACQUISE SUR
LE TRIMESTRE

56,7 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT
ENGAGÉS⁽²⁾



Abraham Van Stolkweg - Rotterdam (Pays-Bas)



Portefeuille Leroy Merlin - Santiago de Compostela et Leioa (Espagne)

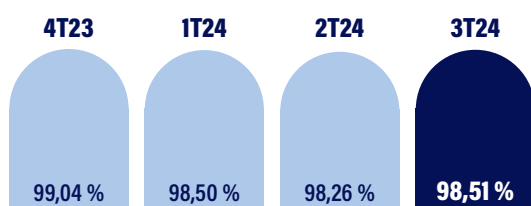
Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

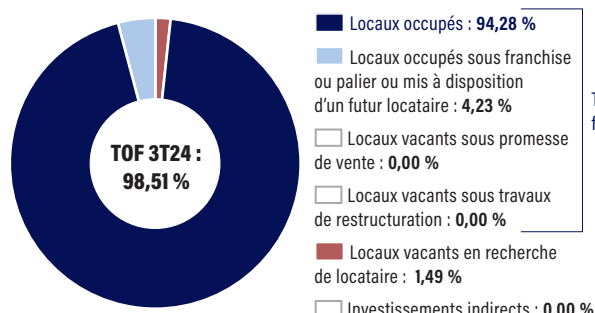
Aucun évènement de gestion locative n'est à signaler sur le trimestre. En outre la durée moyenne résiduelle ferme des baux du portefeuille de votre SCPI s'établit à 6,3 années, offrant ainsi une excellente visibilité sur les loyers et une bonne résilience des revenus.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du 3^{ème} trimestre 2024 s'établit à 98,51 %, soit un niveau stable par rapport au trimestre précédent.



Au 30/09/2024, la vacance est répartie sur 3 unités locatives.



Taux d'occupation financier : 98,51 %

3 099 K€
DE LOYERS ENCAISSÉS
SUR LE TRIMESTRE

* Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.



Calle de Albarracin 34 - Madrid (Espagne)



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

La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Distribution de l'exercice

Acompte du trimestre



Acompte trimestriel versé fin octobre pour une part ayant pleine jouissance, soit 2,26 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

Distribution annuelle

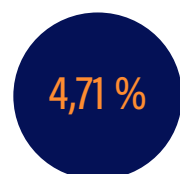
En € par part	Rappel 2023	Prévisions 2024
1 ^{er} trimestre	2,28 €	2,28 €
2 ^e trimestre	2,28 €	2,28 €
3 ^e trimestre	2,28 €	2,40 €
4 ^e trimestre	3,24 €	
Dividende annuel	10,08 €	Environ 10,65 €

La société de gestion indique un dividende annuel prévisionnel 2024 d'environ 10,65 € par part soit un **taux de distribution brut de fiscalité d'environ 5,00 % (non garanti)**.

Cet objectif de dividende annuel est non garanti. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion, qui ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Rappel de la distribution

Taux de distribution 2023



Votre SCPI a généré en 2023 un taux de distribution de 4,71 % brut de fiscalité⁽¹⁾ et de 4,29 % net de fiscalité⁽²⁾.

⁽¹⁾ Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N. Au titre de 2023, ce dividende intègre un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 0,6 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 8,9%.

⁽²⁾ Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière payée par la SCPI rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N.

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

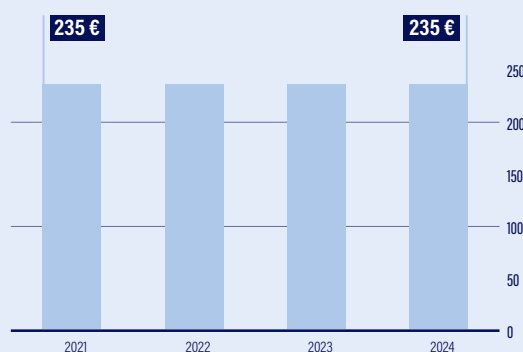
Valeur de référence des parts

(par part) au 30/06/2024



Historique du prix de souscription

au 1^{er} janvier



CONDITIONS DE SOUSCRIPTION :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1^{er} jour du 4^{ème} mois

suivant la souscription et son règlement à la SCPI

235 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART

213,85 €

PRIX DE RETRAIT DE LA PART

Ce prix correspond au prix de souscription, diminué de la commission de souscription

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

11 156 390 €
MONTANT COLLECTÉ

530 134 €
MONTANT RETIRÉ

358 216 375 €
CAPITALISATION
AU 30/09/2024

228 618 750 €
CAPITAL NOMINAL
AU 30/09/2024
(VS 205 048 650 €
AU 31/12/2023)

1 524 325
NOMBRE DE PARTS
AU 30/09/2024

47 474
PARTS NOUVELLES
SOUSCRITES

2 479
PARTS RETIRÉES

0
PARTS EN ATTENTE
AU 30/09/2024

Caractéristiques de la SCPI

Classification :	SCPI Thématique Europe à capital variable
Date de création (immatriculation RCS) :	2021
Profil de risque :	3/7
Durée de la détention recommandée :	8 ans
Évaluateur Immobilier :	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Dépositaire :	Société Générale
Commissaire aux Comptes :	PriceWaterHouseCoopers Audit
Responsable de l'information :	Monsieur Jean-Marc Peter

BT-SEI-112024-FR-2-1806



La politique de souscription et de retrait

Minimum de souscription

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

Date d'entrée en jouissance des parts

Les parts nouvellement souscrites portent jouissance à compter du premier jour du quatrième mois suivant la date de souscription et d'inscription sur le registre des associés.

Modalités de sortie

Il est tenu au siège de la société et à la disposition des tiers, un registre où sont recensées les demandes de retrait et les offres de cession de parts. Les associés qui souhaitent se retirer de la société disposent de deux moyens :

- Remboursement des parts (retrait) demandé par lettre recommandée à la Société de Gestion, dûment signée de l'ensemble des titulaires des parts et accompagnée de l'original d'attestation de parts, dans le cadre de la variabilité du capital. Le prix de retrait est égal au dernier prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Si la variabilité du capital l'autorise, les demandes de retrait sont remboursées dans un délai maximum de 30 jours après le dernier jour du mois auquel le retrait est enregistré à condition que l'ensemble de la documentation soit complétée et réceptionnée 2 jours ouvrés avant le dernier jour du mois.
- Vente des parts en cherchant eux-mêmes un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts, après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values. La société ne garantit pas la revente des parts.

Frais de mutation de parts

La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation (cession de gré à gré, succession, donation, divorce). La Société de Gestion a choisi de percevoir cette rémunération par cessionnaire, donataire ou ayant-droit quel que soit le nombre de parts cédées.

Autres informations

Les demandes de changements d'adresse doivent être adressées à la Société de Gestion accompagnées d'un justificatif de domicile de moins de trois mois. L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à SOFIDY des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST publiées par SOFIDY ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information, le présent bulletin trimestriel d'information et les informations relatives à la fiscalité sur le site internet de SOFIDY en vous connectant sur www.sofidy.com. Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au document d'information clé et à la note d'information, avant de prendre toute décision finale d'investissement.