

## Bulletin trimestriel d'information

2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2024 ► N° 13

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024

Chers Associés,

Conformément à nos anticipations, le 1<sup>er</sup> semestre 2024 a vu la Banque Centrale Européenne acter une première baisse de son principal taux directeur (-25 points de base le 6 juin dernier, d'autres baisses sont anticipées d'ici fin 2024). L'inflation est maîtrisée et l'inversion de la politique monétaire marque une forme d'atterrissage pour les valorisations immobilières. Même si les volumes de transaction restent faibles, les conditions d'une reprise des marchés immobiliers reviennent progressivement. Au sein des portefeuilles gérés par Sofidy, si certains actifs de bureaux (franciliens, allemands...) ont subi quelques ajustements complémentaires, la plupart des actifs détenus en portefeuille voient leur valeur se stabiliser voire augmenter notamment pour des actifs de commerce ou d'hôtellerie. S'agissant de votre SCPI Sofidy Europe Invest, la valorisation du patrimoine immobilier évolue de +0,9 % à périmètre constant depuis le 31 décembre 2023, ce qui confirme sa bonne résilience.

Votre SCPI a poursuivi le déroulement de son programme d'investissement au cours du trimestre avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux *Core* dans le centre d'Amsterdam, pour un montant de près de 10,0 M€ et un rendement net à l'acquisition de 6,0 %<sup>(2)</sup>. Elle est par ailleurs engagée dans 4 nouveaux investissements en Espagne et aux Pays-Bas, pour un volume de plus 70,0 M€.

Votre SCPI dispose en effet d'un atout indéniable dans la période actuelle, son importante trésorerie de 106 M€ au 30 juin 2024 (placée actuellement à plus de 4,0 %), qui lui permet de rester active à l'acquisition sur le marché. Ces avoirs sont le fruit d'une collecte d'Épargne restée robuste auprès des Associés malgré le contexte.

Sofidy Europe Invest affiche enfin de bonnes performances opérationnelles au 2<sup>ème</sup> trimestre<sup>(3)</sup> avec un taux de recouvrement<sup>(4)</sup> des loyers et des charges de 98 % et un taux d'occupation financier<sup>(4)</sup> de 98 % également.

**Ces performances permettent d'envisager une fourchette de dividende annuel entre 10,00 € et 10,50 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2024, faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel 2024 brut de fiscalité<sup>(5)</sup> compris entre 4,75 % et de 5,00 %. L'acompte de dividende du deuxième trimestre s'établit à 2,28 € 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<sup>er</sup> 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) 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.
  - (3) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
  - (4) Taux d'occupation financier du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 et taux de recouvrement du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 à date de rédaction du document.
  - (5) Cette distribution prévisionnelle est arrêtée par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.
- NB : La SCPI ayant été créée en 2021, aucun TRI réalisé au minimum sur une période de 5 ans ne peut être publié, conformément au guide ASPIM sur les indicateurs de performance.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**+4,71 %**

TAUX DE DISTRIBUTION 2023<sup>(1)</sup>

**98,26 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**348 M€**

CAPITALISATION  
AU 30 JUIN 2024

**24**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 30 JUIN 2024

**6 613**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 30 JUIN 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 30/06/2024

181,4 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE

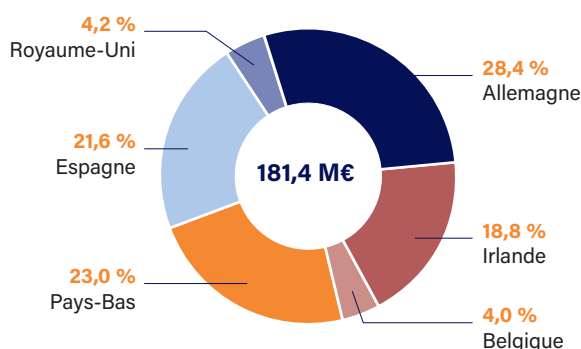
24  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
57 UNITÉS LOCATIVES

## 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 (bureaux, commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, 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.

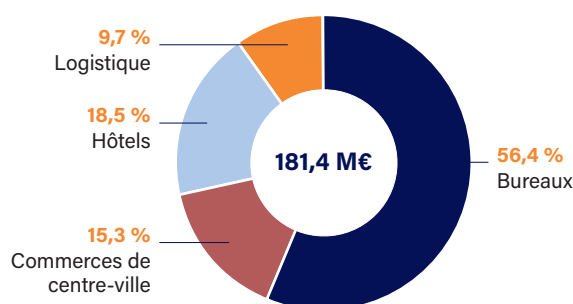
### Composition du patrimoine immobilier

En valeur au 30 juin 2024

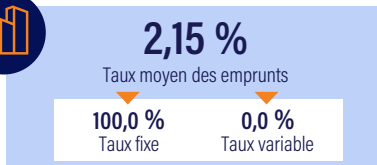
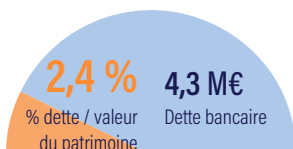


### Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 juin 2024



### Point sur l'endettement au 30 juin 2024



7 ans et 8 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](https://www.sofidy.com)

# Les investissements du trimestre

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

Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 votre SCPI a procédé à l'acquisition d'un actif au Pays-Bas pour un montant total de 9,9 M€.

Cette acquisition s'est portée sur un immeuble de bureaux de 1 750 m<sup>2</sup> situé avenue Rozengracht, une célèbre artère du centre d'Amsterdam, ville qui fait partie du Top 5 des villes européennes les plus appréciées pour y vivre et y travailler. Cet actif qui bénéficie d'un profil locatif solide, apporte à votre SCPI des loyers sécurisés sur 3,1 ans de moyenne et un rendement net à l'acquisition de 6,0 %<sup>(1)</sup>. Les principaux locataires de cet ensemble sont Oatly Netherlands (commerce de gros), Up Fitness (centre de remise en forme), The Fellas Ads (agence de marketing) et Framer (web design).

Votre SCPI est par ailleurs engagée, à la date de publication du bulletin, dans deux investissements en Espagne et deux investissements aux Pays-Bas pour un montant total de 72,5 M€. Ces acquisitions affichent un taux de rendement net moyen à l'acquisition de 6,6 %<sup>(1)</sup>.

Forte d'une trésorerie disponible de 106 M€, votre SCPI est en position de force pour saisir de nouvelles opportunités de marché à des conditions attractives. Dans l'attente de leur déploiement, ces ressources sont placées sur des comptes offrant actuellement une rémunération annuelle de plus de 4,0 %.

(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



9,9 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

1

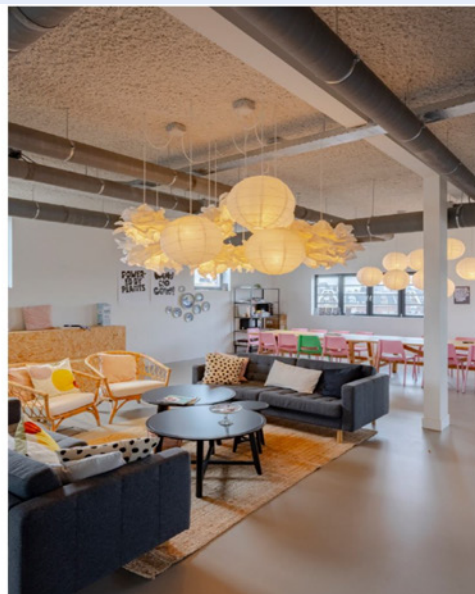
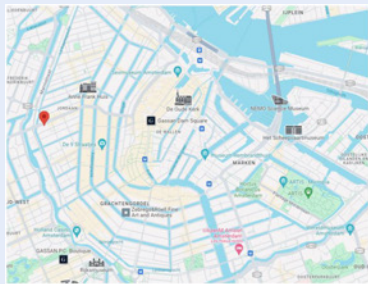
NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

1 750 m<sup>2</sup>

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

72,5 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENTS À L'ÉTUDE<sup>(2)</sup>



Rozengracht 207 - Amsterdam (Pays-Bas)



Frankrijklei 119 - Anvers (Belgique)

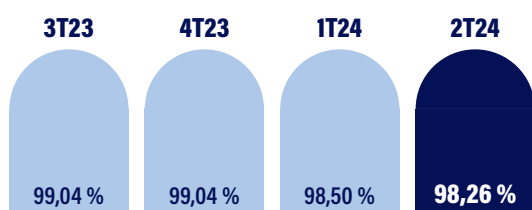
# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## Gestion locative

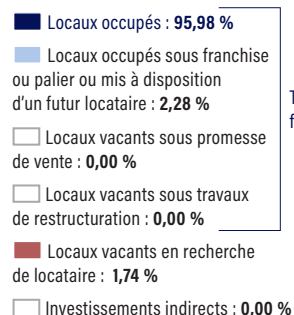
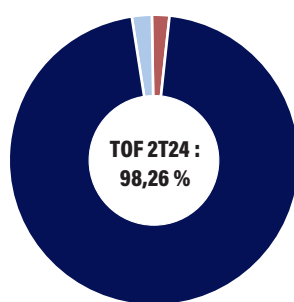
Aucun évènement de gestion locative n'est à signaler sur le trimestre. En outre la durée moyenne résiduelle ferme des baux du portefeuille de votre SCPI s'établit à 6,7 années, offrant ainsi une excellente visibilité sur les loyers et une bonne résilience des revenus.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* moyen du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 s'établit à 98,26 %, soit un niveau stable par rapport au trimestre précédent.



Au 30/06/2024, la vacance est répartie sur 3 unités locatives.



Taux d'occupation financier : **98,26 %**

**2 818 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

**2,28 €**  
PAR PART

Acompte trimestriel versé fin juillet pour une part ayant pleine jouissance, soit 2,17 € 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 <sup>er</sup> trimestre	2,28 €	2,28 €
2 <sup>e</sup> trimestre	2,28 €	2,28 €
3 <sup>e</sup> trimestre	2,28 €	
4 <sup>e</sup> trimestre	3,24 €	
<b>Dividende annuel</b>	<b>10,08 €</b>	<b>Entre 10,00 € et 10,50 €</b>

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2024 **entre 10,00 € et 10,50 €** par part soit un **taux de distribution brut de fiscalité compris entre 4,75 % et 5,00 % (non garanti)**. Cette fourchette sera ajustée au cours des prochains trimestres.

Cette fourchette de dividende annuel est non garantie. 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

**4,71 %**

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

(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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier N.

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

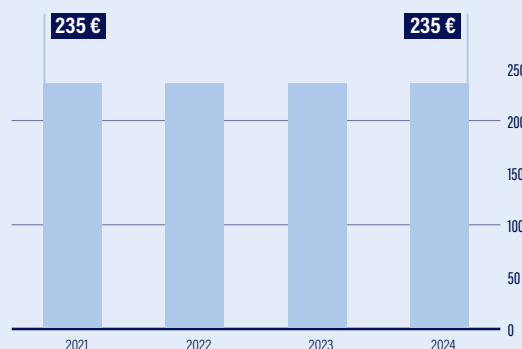
### Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2023



### Historique du prix de souscription

au 1<sup>er</sup> janvier



### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

**1<sup>er</sup> jour**  
**du 4<sup>ème</sup> 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 :

**12 452 415 €**  
MONTANT COLLECTÉ

**761 092 €**  
MONTANT RETIRÉ

**347 642 550 €**  
CAPITALISATION AU 30/06/2024

**221 869 500 €**  
CAPITAL NOMINAL AU 30/06/2024  
(VS 205 048 650 € AU 31/12/2023)

**1 479 330**  
NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2024

**52 989**  
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

**3 559**  
PARTS RETIRÉES

**0**  
PARTS EN ATTENTE AU 30/06/2024

# Caractéristiques de la SCPI

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

## À noter!

Lors de l'Assemblée Générale du 29 mai 2024, tous les sièges des membres du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été élus pour une durée de trois ans Madame Sandrine REMON-LE ROUX, Madame Valérie JACQUEMIN et Monsieur TEISSEDE. Ont été élus pour une durée de deux ans Monsieur Franck LEBORGNE, Monsieur Philippe GOURDELIER et Monsieur Julien RIBES. Ont été élus pour une durée d'un an la société SC WATERFORD représentée par Monsieur Christophe BASTIDE, Monsieur Michel STEFANI et la SARL TV PATRIMOINE représentée par Monsieur Thibault VAN HOUTTE.

Toutes les résolutions présentées lors des Assemblées Générales du 29 mai et du 25 juin 2024 de votre SCPI ont été adoptées.



## 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](http://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.