



# Bulletin trimestriel d'information

4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2023 ► N° 11

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2024

Chers Associés,

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux pour la nouvelle année.

L'année 2023, qui vient de s'achever, a été marquée par une correction générale des valeurs immobilières en Europe, bien que d'ampleur très différentes selon les caractéristiques des portefeuilles immobiliers considérés. Cette situation n'est pas le fruit d'une crise immobilière - en effet les rendements immobiliers ne sont pas en cause et progressent même en lien avec l'inflation - mais résulte de la hausse rapide et forte des taux d'intérêts engagée par la BCE depuis 2022 pour juguler l'inflation.

Dans ce contexte, les travaux d'expertise de fin d'année menés sur votre SCPI font ressortir une baisse de la valeur du patrimoine de - 6,8 % sur un an au 31 décembre 2023. Cette baisse modérée traduit la relativement bonne résilience du patrimoine de SOFIDY EUROPE INVEST, conséquence de sa diversification adéquate, de sa forte granularité et d'une politique d'investissement disciplinée.

Votre SCPI dispose en outre d'un certain nombre d'atouts qu'elle peut exploiter à son profit dans la situation actuelle. Tout d'abord des fondamentaux solides, avec des taux d'occupation et de recouvrement élevés (respectivement 99 % et 98 %)<sup>(1)</sup> ainsi qu'une période ferme résiduelle moyenne des baux de longue durée (8 années), permettant d'envisager une stabilité et une pérennité du rendement immobilier dans le temps. SOFIDY EUROPE INVEST bénéficie aussi et surtout de la confiance de ses associés, avec une collecte brute de 118 millions d'euros au titre de l'exercice 2023. Dans le contexte de baisse des marchés immobiliers partout en Europe, votre Société de Gestion a choisi la prudence en limitant fortement les volumes investis, notamment au second semestre 2023. Désormais dotée d'une trésorerie de 115 M€ et d'un taux d'endettement très limité (2,8 %), votre SCPI bénéficie d'atouts uniques pour passer à l'offensive en 2024, dans un marché immobilier qui sera probablement riche en opportunités.

**Forte de ses bonnes performances opérationnelles, votre SCPI versera un dividende global au titre de l'exercice 2023 de 10,08 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, faisant ressortir un taux de distribution de 4,71 % brut de fiscalité<sup>(2)</sup>. Votre Société de Gestion a également annoncé le maintien du prix de souscription à 235 € par part. En outre, l'investissement de la trésorerie disponible dans un contexte de marché permettant de saisir des conditions attractives devrait avoir un impact positif sur la valorisation de la SCPI en 2024.**

Enfin, la fin d'année a envoyé des signaux clairement positifs, avec la fin du cycle de hausse des taux courts par les Banques Centrales, une inflation en passe d'être maîtrisée, une détente sur les taux longs et une visibilité améliorée sur les conditions de financement, enfin des croissances certes très ralenties mais résilientes en Europe. L'immobilier coté pour finir a connu un fort rebond (+ 22 % sur les 2 derniers mois), ce qui constitue en général un signe avant-coureur favorable pour l'immobilier physique. Nul doute que l'année 2024 offrira de belles opportunités à l'acquisition pour les acteurs en capacité de les saisir. Votre SCPI compte évidemment faire partie de ceux-ci afin de consolider une performance pérenne.

Nous vous remercions de votre confiance.

## La Société de Gestion.

(1) Taux d'occupation financier du 4<sup>ème</sup> trimestre et taux de recouvrement du 4<sup>ème</sup> trimestre à date de rédaction du document.

(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 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 %.

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>

**99,04 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**321 M€**

CAPITALISATION  
AU 31 DÉCEMBRE 2023

**23**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023

**5 961**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 31 DÉCEMBRE 2023

## 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 31/12/2023

151,4 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE

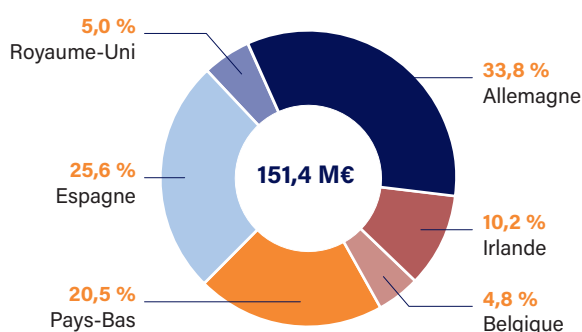
23  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
51 UNITÉS LOCATIVES

## 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.

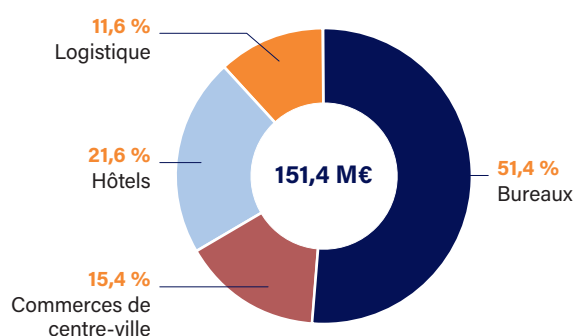
## Composition du patrimoine immobilier

En valeur au 31 décembre 2023

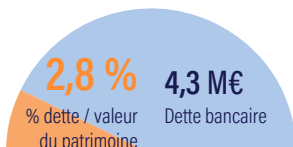


## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 décembre 2023



## Point sur l'endettement au 31 décembre 2023



8 ans et 2 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.

Dans le contexte actuel de marchés immobiliers chahutés, votre SCPI est restée très sélective et disciplinée dans ses investissements.

Aucune acquisition n'est à signaler sur le quatrième trimestre. En revanche, votre SCPI étudie l'opportunité d'accroître sa participation dans le portefeuille d'immeubles à Dublin (Irlande) dans laquelle elle est déjà engagée. Cet investissement, d'un montant de 19,4 M€, pourrait être conclu au premier trimestre 2024.

Forte d'une trésorerie disponible de près de 115 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 une rémunération annuelle de plus de 4 % actuellement.

A RETENIR



19,4 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT  
À L'ÉTUDE AU 31/12/2023



Frankrijklei 119 - Anvers (Belgique)



Ptolemaeuslaan 40 et 70 - Utrecht (Pays-Bas)

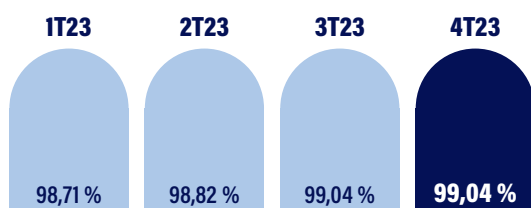
# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## Gestion locative

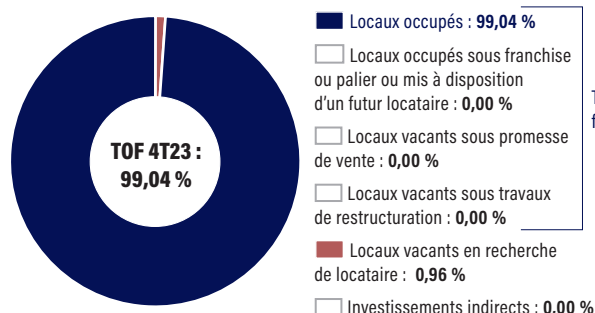
Aucun évènement de gestion locative n'est à signaler sur le trimestre. En outre la durée moyenne résiduelle ferme des baux du portefeuille de votre SCPI s'établit à 8,0 années, offrant ainsi une excellente visibilité sur les loyers et une bonne résilience des revenus.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* moyen du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 s'établit à 99,04 %, soit un niveau stable par rapport au trimestre précédent.



Au 31/12/2023, la vacance est répartie sur 4 unités locatives.



Taux d'occupation financier : 99,04 %

**2 459 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 janvier pour une part ayant pleine jouissance, soit 2,90 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

### Distribution annuelle

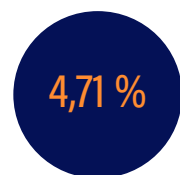


Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 10,08 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet.

En € par part	Rappel 2022	2023
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 €	2,28 €
4 <sup>e</sup> trimestre	3,24 €	3,24 €
Dividende annuel	10,08 €	10,08 €

## Rappel de la distribution

### Taux de distribution 2023



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>.

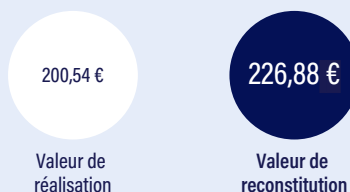
(1) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Au titre de 2023, ce dividende intègre un prélèvement sur 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 31/12/2022

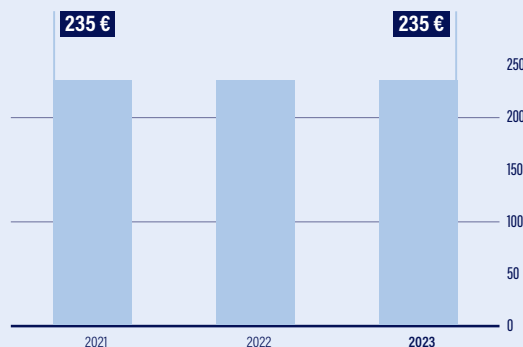


### Prix de souscription

Le prix de souscription de la part s'élève à 235 € depuis le 12 juillet 2021.

### 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 :

21 068 220 €  
MONTANT COLLECTÉ

703 353 €  
MONTANT RETIRÉ

321 242 885 €  
CAPITALISATION AU 31/12/2023

205 048 650 €  
CAPITAL NOMINAL AU 31/12/2023  
(VS 131 080 050 € AU 31/12/2022)

1 366 991  
NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2023

89 652  
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

3 289  
PARTS RETIRÉES

0  
PARTS EN ATTENTE AU 31/12/2023



# 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 la prochaine Assemblée Générale de SOFIDY EUROPE INVEST qui se tiendra le 29 mai 2024, neuf sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés souhaitant faire acte de candidature sont invités à le faire en téléchargeant le formulaire de candidature sur leur Espace Associé ou sur simple demande auprès du Service Associés ([service-associes@sofidy.com](mailto:service-associes@sofidy.com)), le formulaire devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1<sup>er</sup> mars 2024.

BT-SEI-012024-FR-1-1200



## 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 délais 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.