



## Bulletin trimestriel d'information



République Française

 4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2024 ► N° 15

 Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2025

Chers Associés,

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

Au cours de l'année 2024, la maîtrise de l'inflation a permis à la Banque Centrale Européenne d'inverser sa politique monétaire avec 4 baisses de taux successives à compter du mois de juin. Comme anticipé, ce retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêts a été synonyme d'un atterrissage des valorisations immobilières, observé notamment pour les actifs de qualité. Autres bonnes nouvelles de cette fin d'année, les acheteurs voient leurs conditions de financement s'améliorer et l'investissement immobilier présente à nouveau des rendements immédiats plus attractifs que les placements de taux court terme.

Concernant votre SCPI SOFIDY EUROPE INVEST, les travaux d'expertises de fin d'année font ressortir une hausse sensible de la valeur du patrimoine immobilier de +2,4 % sur un an, traduisant la qualité et la granularité de son patrimoine ainsi que la politique d'investissement sélective et disciplinée. Cette rigueur à l'investissement a notamment permis des revalorisations des acquisitions effectuées en 2024 de +5,5 % en moyenne.

Avec 63 M€ investis ce trimestre dans deux immeubles mixtes à Londres (Grande-Bretagne) et Utrecht (Pays-Bas), ainsi qu'un retail park en périphérie d'Amsterdam (Pays-Bas), ces opérations viennent compléter le programme d'investissement qui s'élève au total à 141 M€ en 2024, et dont le taux de rendement moyen ressort à 6,6 %<sup>(2)</sup>.

SOFIDY EUROPE INVEST maintient en outre d'excellentes performances opérationnelles, avec au quatrième trimestre un taux d'occupation financier<sup>(3)</sup> de 97 % et un taux de recouvrement<sup>(3)</sup> des loyers de 91 %, reflétant la qualité intrinsèque des actifs et le bon travail des équipes de gestion.

**Forte de ses bonnes performances opérationnelles, votre SCPI verse un dividende global au titre de l'exercice 2024 de 10,92 € par part ayant pleine jouissance, faisant ressortir un taux de distribution de 5,20 % brut de fiscalité<sup>(1)</sup>. L'acompte versé au titre du dernier trimestre 2024 ressort à 3,96 € par part (contre 2,40 € par part au trimestre précédent). Votre SCPI vise à nouveau un taux de distribution supérieur à 5 %<sup>(4)</sup> en 2025.**

Nous vous remercions de votre confiance.

### La Société de Gestion.

<sup>(1)</sup> 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 2024, ce dividende intègre une fiscalité immobilière payée par la SCPI, à hauteur de 10,6 %.

<sup>(2)</sup> 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 des actifs aux dates d'acquisition, et leur valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après la date d'acquisition et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

<sup>(3)</sup> Taux de recouvrement du 4<sup>ème</sup> trimestre à date de rédaction du document et taux d'occupation financier du 4<sup>ème</sup> trimestre.

<sup>(4)</sup> 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.

# +5,20 %

 TAUX DE DISTRIBUTION 2024<sup>(1)</sup>

# 96,50 %

 TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

# 372 M€

 CAPITALISATION  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

# 30

 NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

# 7 101

 NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

### ÉCHELLE DE RISQUE

&lt; Risque faible Risque élevé &gt;

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 31/12/2024

287,9 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE

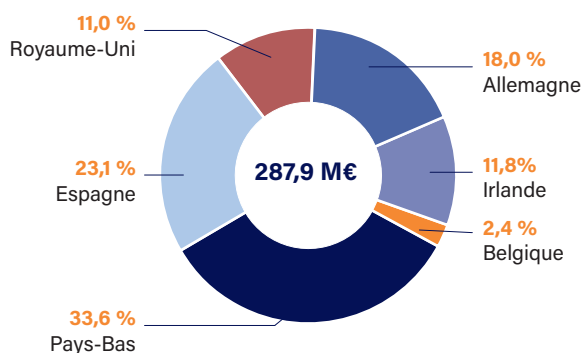
30  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
91 UNITÉS LOCATIVES

## 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 à l'exception de la France. L'exposition européenne de la SCPI lui permettra par ailleurs de profiter d'éventuels décalages de cycle entre les différents pays.

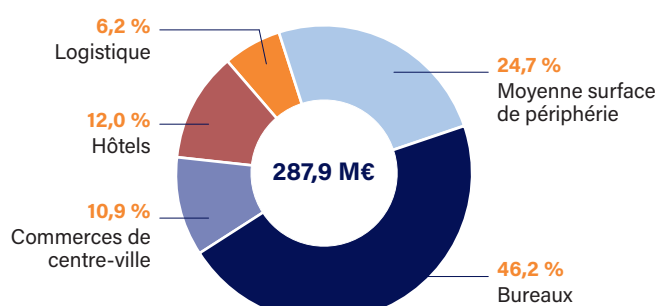
### Composition du patrimoine immobilier

En valeur au 31 décembre 2024

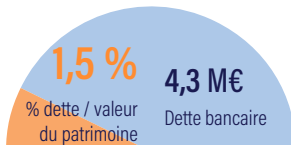


### Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 décembre 2024



### Point sur l'endettement au 31 décembre 2024



2,15 %

Taux moyen des emprunts

100,0 %

Taux fixe

0,0 %

Taux variable



7 ans et 1 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 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 votre SCPI a procédé à l'acquisition de deux actifs aux Pays-Bas et d'un actif à Londres pour un montant total de 63 M€ :

Type	Adresse	Locataire	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Immeuble mixte	Londres (Grande-Bretagne) - 36/38 Hatton Garden	Multilocataire	2 334 m <sup>2</sup>	23 953 328 €	11/11/2024
Retail park	Zaandam (Pays-Bas) - Stormhoek 4-28	Multilocataire	21 331 m <sup>2</sup>	25 474 287 €	18/11/2024
Immeuble mixte	Utrecht (Pays-Bas) - St. Jacobsstraat 121-135	Multilocataire	4 040 m <sup>2</sup>	13 522 953 €	19/12/2024
			<b>27 705 m<sup>2</sup></b>	<b>62 950 568 €</b>	

- Londres : Situé dans le quartier central et dynamique des joailliers de Londres, ce bâtiment se distingue par son emplacement de choix, à seulement 200 mètres de la station Farringdon, un hub de transport majeur avec la nouvelle Elizabeth Line, ainsi qu'à 300 mètres de la station Chancery Lane qui dessert la Central Line. L'immeuble s'élève sur cinq étages de bureaux et dispose de terrasses au 2<sup>ème</sup> étage et en toiture, offrant ainsi un environnement moderne répondant aux exigences actuelles des locataires.
- Zaandam : Situé à seulement 10 km au nord d'Amsterdam, le retail park bénéficie d'une situation idéale au sein de la Randstad, région la plus dynamique et densément peuplée des Pays-Bas. Ce positionnement stratégique est renforcé par l'accès direct aux infrastructures routières et la proximité avec la gare centrale d'Amsterdam et la gare de Zaandam. Cet actif commercial se compose de 12 cellules réparties sur deux niveaux, louées à des enseignes nationales de renom offrant ainsi une stabilité des revenus locatifs. Restructuré en 2012, ce bâtiment moderne s'intègre parfaitement dans une zone dédiée à l'équipement de la maison.
- Utrecht : Cet actif bénéficie d'une localisation privilégiée, à seulement 600 mètres d'Utrecht Centraal, la première gare ferroviaire du pays, et à 200 mètres du centre historique piétonnier. L'immeuble a été complètement rénové entre 2019 et 2021 pour répondre aux nouveaux usages et comprend des espaces de bureaux lumineux et modulables, un rooftop et des surfaces commerciales attractives au rez-de-chaussée, renforçant ainsi sa mixité d'usage.

Ces opérations portent le montant total des acquisitions réalisées depuis le début de l'année à 141 M€ procurant une rentabilité nette immédiate de 6,6 %<sup>(1)</sup>.

A RETENIR



63 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

3

NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

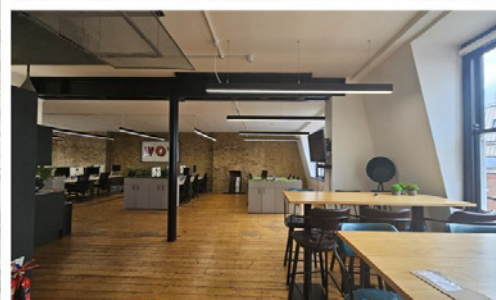
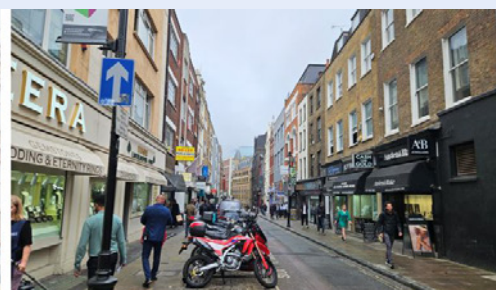
27 705 m<sup>2</sup>

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

<sup>(1)</sup> 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.



Hatton Garden - Londres (Grande-Bretagne)



St. Jacobsstraat - Utrecht (Pays-Bas)

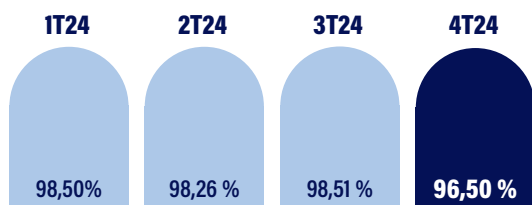
# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## Gestion locative

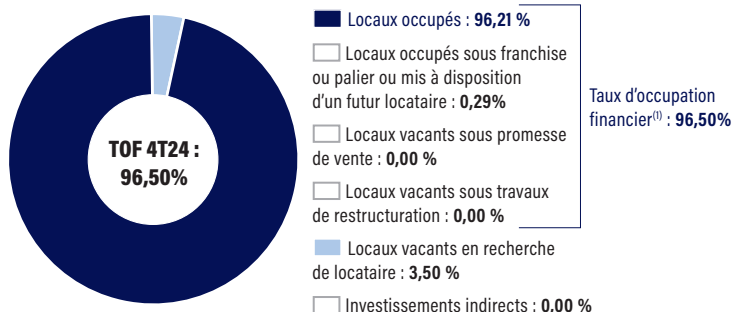
Aucun évènement de gestion locative n'est à signaler sur le trimestre. En outre, la durée moyenne résiduelle ferme des baux du portefeuille de votre SCPI s'établit à 5,3 années, offrant ainsi une excellente visibilité sur les loyers et une bonne résilience des revenus.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> moyen du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 s'établit à 96,50 %, en diminution par rapport au trimestre précédent du fait de l'acquisition de l'immeuble mixte situé à Londres comprenant des surfaces vacantes en cours de relocation.



Au 31/12/2024, la vacance est répartie sur 6 unités locatives.



**3 772 K€**  
DE LOYERS ENCAISSÉS  
SUR LE TRIMESTRE

<sup>(1)</sup> 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

**3,96 €**  
PAR PART

Acompte trimestriel versé fin janvier pour une part ayant pleine jouissance, soit 3,53 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

### Distribution annuelle

**10,92 €**  
PAR PART

Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 10,92 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet.

En € par part	Rappel 2023	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 €	2,40 €
4 <sup>e</sup> trimestre	3,24 €	3,96 €
<b>Dividende annuel</b>	<b>10,08 €</b>	<b>10,92 €</b>

La société de gestion indique un dividende annuel 2024 de **10,92 €** par part soit un **taux de distribution brut de fiscalité de 5,20 %**.

## Rappel de la distribution

### Taux de distribution 2024

**5,20 %**

Votre SCPI a généré en 2024 un taux de distribution de 5,20 % brut de fiscalité<sup>(1)</sup> et de 4,65 % net de fiscalité<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> 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 2024, ce dividende intègre une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 10,6 %.

<sup>(2)</sup> 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 30/06/2024

194,95 €

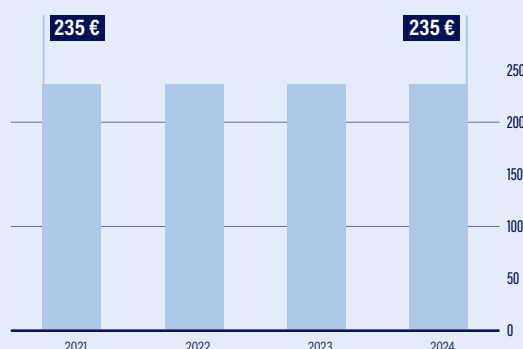
Valeur de réalisation

222,71 €

Valeur de reconstitution

### 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 :

**14 403 385 €**  
MONTANT COLLECTÉ

**780 980 €**  
MONTANT RETIRÉ

**371 761 540 €**  
CAPITALISATION AU 31/12/2024

**237 264 600 €**  
CAPITAL NOMINAL AU 31/12/2024 (VS 205 048 650 € AU 31/12/2023)

**1 581 964**  
NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2024

**61 291**  
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

**3 652**  
PARTS RETIRÉES

**0**  
PARTS EN ATTENTE AU 31/12/2024

# 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

## À noter!

Lors de la prochaine Assemblée Générale de SOFIDY EUROPE INVEST qui se tiendra le 3 juin 2025, trois 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 (serviceassociés@sofidy.com), le formulaire devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1er mars 2025.

BT-SEI-072025-FR-2-1987



## 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.