



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

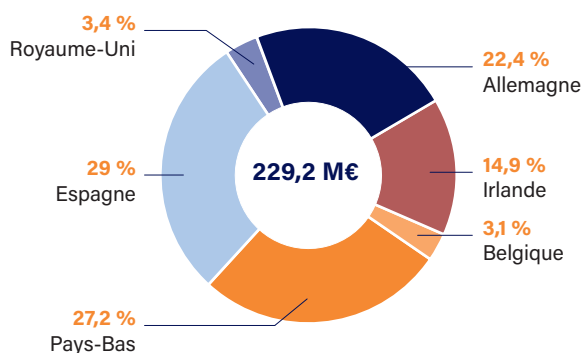
27
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
62 UNITÉS LOCATIVES

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.

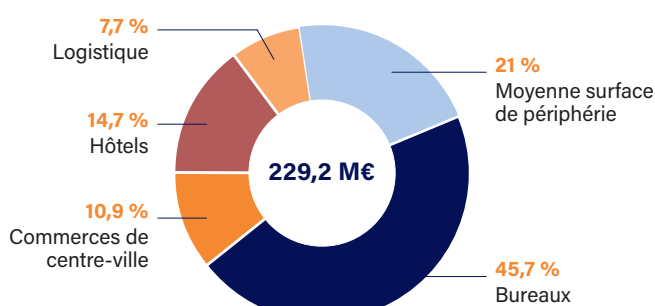
Composition du patrimoine immobilier

En valeur au 30 septembre 2024

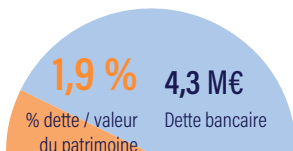


Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 septembre 2024



Point sur l'endettement au 30 septembre 2024



2,15 %

Taux moyen des emprunts

100,0 %

Taux fixe

0,0 %

Taux variable



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](https://www.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)

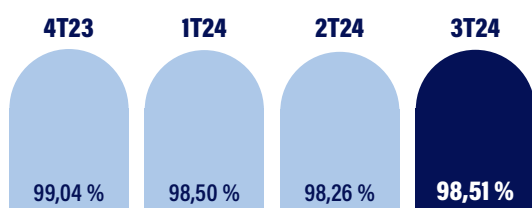
Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

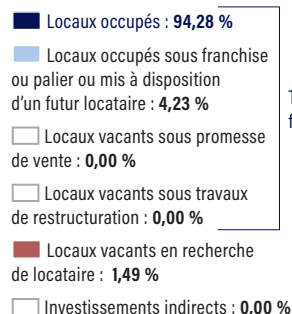
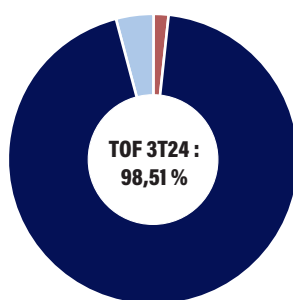
Aucun évènement de gestion locative n'est à signaler sur le trimestre. En outre la durée moyenne résiduelle ferme des baux du portefeuille de votre SCPI s'établit à 6,3 années, offrant ainsi une excellente visibilité sur les loyers et une bonne résilience des revenus.

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

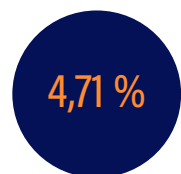
En € par part	Rappel 2023	Prévisions 2024
1 ^{er} trimestre	2,28 €	2,28 €
2 ^e trimestre	2,28 €	2,28 €
3 ^e trimestre	2,28 €	2,40 €
4 ^e trimestre	3,24 €	
Dividende annuel	10,08 €	Environ 10,65 €

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

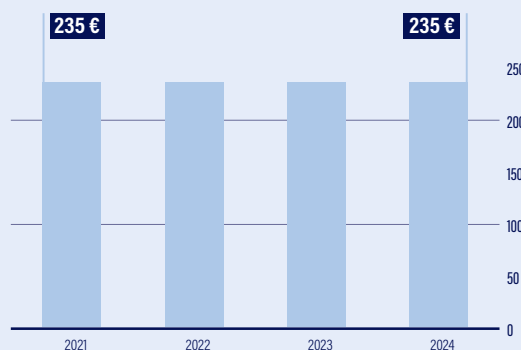
Valeur de référence des parts

(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.



Document d'Informations Clés

SOFIDY EUROPE INVEST

Visa AMF n°21-06 du 11 mai 2021 - Initiateur du PRIIPS : Sofidy (www.sofidy.com) - Contact : sofidy@sofidy.com / Appeler le 01 69 87 02 00 pour de plus amples informations - L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de Sofidy en ce qui concerne ce document d'informations clés
Sofidy est agréée en France sous le n°GP-07000042 et réglementée par l'AMF - Groupe d'appartenance : Tikehau Capital
Date de production du document d'informations clés : 1^{er} janvier 2023

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Avertissement : vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

TYPE

SOFIDY EUROPE INVEST est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable. Il s'agit d'un placement à long terme. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 8 ans.

OBJECTIFS

La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif. La SCPI est investie principalement en immobilier locatif d'entreprise au sens large (bureaux, murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier de santé...). SOFIDY EUROPE INVEST investit prioritairement dans les grandes métropoles de l'Espace Économique Européen, du Royaume-Uni, de la Norvège et de la Suisse, et à titre accessoire dans les autres villes de la même zone. La SCPI dispose du label ISR Immobilier.

La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST entend acquérir des biens respectant plusieurs critères clés d'investissements tels que, la qualité de l'emplacement, la qualité de l'actif et la qualité des locataires. Chaque acquisition considérée donnera ainsi lieu à une analyse des conditions d'occupation, de sa rentabilité locative à la fois courante et par rapport aux valeurs locatives. La stratégie d'investissement est complétée par une démarche d'immobilier durable, réalisée en déployant de façon systématique des critères ESG d'une part dans la stratégie d'investissement et d'autre part dans la stratégie de gestion des actifs, selon la méthode dite « Best-In Progress ». Cette approche est fondée sur 17 thématiques et 45 critères ESG (25 critères environnementaux, tels que notamment les performances énergétiques et carbone, 14 critères sociaux tels que notamment l'impact social positif et la proximité des transports en commun, et 6 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des parties prenantes).

En pratique, chacun des actifs immobiliers de la SCPI est noté à partir d'une grille d'évaluation dédiée intégrant les critères ESG. Les actifs situés sous la note-seuil définie pour la SCPI devront faire l'objet d'un plan d'action, afin d'améliorer leur note ESG initiale. Conformément au référentiel du label ISR, pour ce qui est de la poche immobilière de la SCPI, le champ d'étude peut ne concerner que 90% des actifs immobiliers : cette exception concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage et les actifs récemment acquis, bien que d'autres catégories d'actifs puissent rentrer dans ces 10%.

Limites méthodologiques :

- La grille d'analyse ESG interne a été développée avec l'aide d'un prestataire externe ;
- L'évaluation des actifs selon les critères ESG est réalisée à partir des informations fournies :
 - En interne : par les Property Managers travaillant sur les actifs considérés et par des visites de terrain,
 - En externe : via des prestataires externes.

Le recours à ces prestataires et/ou plateformes externes peut conduire à une limitation dans l'exhaustivité ou la transparence méthodologique des indicateurs retenus pour l'évaluation ESG des actifs, et des délais dans la remontée des informations.

La société entend tenter de dégager des dividendes, valoriser le patrimoine et optimiser la liquidité des immeubles en pratiquant une politique de sécurisation et de revalorisation des loyers, en procédant à des travaux d'aménagements et ou d'améliorations.

La SCPI peut avoir recours à l'endettement, dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale. L'Assemblée Générale du 1^{er} juin 2022 a fixé à 150 M€

le montant maximal de l'endettement financier autorisé. Le ratio d'endettement de la SCPI sera inférieur ou égal à cinquante (50%) de la valeur des actifs immobiliers.

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

Toutefois, 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 SOFIDY EUROPE INVEST 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.

L'objectif de gestion est de proposer à l'investisseur une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une progression de la valeur des parts souscrites sur un horizon de détention long terme. Cet objectif est non garanti. Le taux de distribution potentiel de la SCPI (rapport entre le dividende brut d'une année n (y compris les acomptes et la quote-part de plus-values distribuées), avant les prélèvements obligatoires et autre fiscalité, et le prix de souscription au 1^{er} janvier de cette même année) pourra évoluer sensiblement à la hausse comme à la baisse selon l'évolution de la conjoncture immobilière.

INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS

Tout investisseur (hors « US Person ») professionnel ou non professionnel et plus particulièrement les personnes physiques souhaitant réaliser un investissement immobilier de rendement, sans contrainte de gestion, avec pour principaux objectifs la perception de revenus réguliers, ainsi que l'appréciation potentielle du prix de la part. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine sur le long terme. L'ensemble des risques attachés à l'investissement (notamment perte en capital, baisse ou absence de rendement, risque de liquidité...) et les caractéristiques de l'investissement en parts de SCPI sont à considérer par l'investisseur lors de la souscription.

Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

MODALITÉS DE RETRAIT

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts en adressant à la société de gestion un ordre de retrait. Son retrait sera traité à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirés. La transaction se fera sur la base de la valeur de retrait. La revente des parts dépendra donc de l'équilibre entre l'offre et la demande. En cas de suspension de la variabilité du capital, le retrait dépend du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

DÉPOSITAIRE

Société Générale

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

La documentation relative à la SCPI (notamment le dernier rapport annuel, la note d'information et les statuts) et toute autre information pratique (y compris le prix de la part) sont disponibles en française et gratuitement sur le site internet de Sofidy (<https://www.sofidy.com/solutions/sofidy-europe-invest/>).

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

INDICATEUR DE RISQUE

Risque faible

Risque élevé

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

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.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risques 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre bas et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

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. Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants :

- **Risque de perte en capital** : ce produit présente un risque de perte en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Il n'existe aucune garantie ou protection de capital.
- **Risque de liquidité** : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Son actif est par nature peu liquide et le rachat des parts n'est possible que dans la limite des souscriptions qu'il reçoit, ou à un prix qui pourrait être très décoté par rapport à la valeur de réalisation.
- **Risque de change** : le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la zone Euro.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne de l'indice approprié sur les résultats passés. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Investissement 10 000 €			
Scénarios		1 an	8 ans (Période de détention recommandée)
Scénario minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement		
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	8 543 € -14,57 %	8 026 € -2,71 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	9 536 € -4,64 %	13 227 € 3,56 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	9 563 € -4,37 %	13 538 € 3,86 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	9 617 € -3,83 %	14 156 € 4,44 %

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

QUE SE PASSE-T-IL SI SOFIDY N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Les associés de la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST ne bénéficient pas d'une garantie en capital. Ils ne sont par conséquent pas exposés à un risque de contrepartie sur la société de gestion Sofidy.

Sofidy est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des marchés financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut de Sofidy n'aurait aucun impact sur les actifs de la SCPI. Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre SCPI sont en effet assurées par le dépositaire de votre SCPI.

L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

COÛTS AU FIL DU TEMPS

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupérez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 € sont investis.

Investissement de 10 000 €		
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée (8 ans)
Coûts totaux	1 466 €	5 428 €
Incidence des coûts annuels ⁽¹⁾	14,66 %	6,99 %

(1) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 9,63 % avant déduction des coûts et de 2,6 % après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

COMPOSITION DES COÛTS

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		L'incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	9% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement.	900,00 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	Non applicable
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais Administratifs et d'exploitation⁽²⁾	2,02% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	183,90 €
Coûts de transaction	4,2% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	382,11 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commission liée aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	Non applicable

(2) Dont 0,95% de frais d'exploitation immobilière.

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

La période de détention recommandée est d'au moins 8 ans.

Investir dans une SCPI c'est investir dans l'immobilier. Il s'agit d'un placement à long terme et la société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans.

La société de gestion ne garantit pas le rachat ou la revente des parts. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant. Les modalités de sortie sont indiquées dans la note d'information disponible sur le site internet de Sofidy (<https://www.sofidy.com/solutions/sofidy-europe-invest/>).

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Toute réclamation concernant la SCPI ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de cette SCPI ou qui vend cette SCPI peut être adressée à Sofidy (par courrier à l'adresse suivante : Sofidy - Service des associés - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex, ou par courriel : reclamations.clients@sofidy.com).

Sofidy s'engage à accuser réception de votre demande dans un délai de dix jours ouvrables et de vous transmettre une réponse dans un délai maximum de deux mois à compter de la date de réception.

Pour plus d'informations sur la politique de traitement des réclamations clients de Sofidy : www.sofidy.com/qui-sommes-nous/nos-politiques-reglementaires.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Pour plus de détail sur SCPI SOFIDY EUROPE INVEST, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou Sofidy (01 69 87 02 00 / sofidy@sofidy.com).

Classification SFDR : Article 8. Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le site internet de Sofidy.

Les informations relatives aux performances passées de la SCPI depuis sa création sont disponibles sur le site internet de Sofidy (<https://www.sofidy.com/solutions/sofidy-europe-invest/>).

Dans le cas où une réclamation auprès de Sofidy ne fournit pas de solution, vous avez la possibilité de faire appel au service de médiation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), à l'adresse suivante : Médiateur de l'Autorité des marchés financiers - 17 place de la Bourse - 72082 Paris Cedex 02. Des formulaires de saisie ainsi que la charte de la médiation du médiateur de l'AMF sont à votre disposition sur le site de l'AMF.