



## SPÉCIFICITÉS DU FONDS

### Investisseurs concernés

La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST s'adresse aux clients non professionnels, professionnels ou contreparties éligibles souhaitant investir indirectement une partie de leurs liquidités (fonds propres, trésorerie, épargne...) dans l'immobilier locatif pour répondre à des objectifs patrimoniaux sur le long terme et acceptant un risque de perte en capital.

Éligible Assurance vie\*\* : OUI

Possibilité de souscription par emprunt\*\*\* : OUI

\*\* À ce jour le fonds n'est pas disponible à l'Assurance vie.  
\*\*\* L'endettement présente un caractère risqué. En cas de souscription des parts à crédit, et en cas de retrait anticipé des parts, le produit de la cession des parts pourrait se révéler être insuffisant pour rembourser l'endettement.

## CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Nature juridique :	Société Civile de Placement Immobilier
Typologie :	SCPI de rendement
Thématique :	SCPI diversifiée européenne
Capital :	Variable
Date de création :	2021
Périodicité des distributions potentielles de revenus :	Trimestrielle
Délai de jouissance :	1 <sup>er</sup> jour du quatrième mois suivant la date d'encaissement de la souscription
Prix de souscription :	235 €
Minimum de souscription :	1 part
Horizon de placement :	8 ans

## PROFIL 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. 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.

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

# SOFIDY EUROPE INVEST, la nouvelle SCPI diversifiée de Sofidy investie dans les pays européens\*

## 1. PRÉSENTATION DE LA SCPI

**SOFIDY EUROPE INVEST** est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement diversifiée à capital variable. L'objectif de gestion de la SCPI **SOFIDY EUROPE INVEST** 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. Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du degré d'aversion au risque immobilier du client.

**SOFIDY EUROPE INVEST** a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif, situé 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. La SCPI investit de manière principale, en immobilier locatif d'entreprise au sens large (bureaux, murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier de santé...).

**SOFIDY EUROPE INVEST** est une SCPI labellisée ISR immobilier qui intègre des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et de gestion de son patrimoine.

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

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente notamment un risque de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la Note d'information de la SCPI.

## 2. LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIÈRE

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

### La politique d'acquisition repose sur plusieurs critères clés d'investissements tels que :

#### La qualité de l'emplacement :

Plus généralement, les acquisitions sont réalisées au sein de marchés estimés suffisamment profonds en termes :

- de taille globale et de volume annuel moyen de transactions en investissement ou en prise à bail ;
- de dynamisme économique, démographique, touristique et de qualité du réseau de transport ;
- de maintien potentiel de la valorisation foncière dans le temps.

#### La qualité de l'actif :

- qualité intrinsèque de l'actif ;
- qualité du dossier technique ;
- maintien potentiel de sa valeur résiduelle.

#### La qualité des locataires :

- pérennité des flux de loyers ;
- niveau du loyer de préférence inférieur ou égal à la valeur locative de marché ;
- solvité financière du locataire.

\* Espace Économique Européen, Royaume-Uni et Suisse.

### 3. DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE - ESG

SOFIDY EUROPE INVEST est labellisée ISR immobilier. Ce label atteste de l'intégration d'une démarche d'immobilier durable ambitieuse dans la stratégie d'investissement et dans la gestion des actifs de la SCPI. Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont pris en compte sur l'ensemble des actifs, dans une démarche d'amélioration continue des pratiques de développement durable.

La SCPI vise plus particulièrement à répondre aux objectifs suivants :



#### ENVIRONNEMENT

**Performance énergétique, énergies renouvelables et émissions de gaz à effet serre des bâtiments, gestion de l'eau, préservation de la biodiversité**

**• Atténuer le changement climatique :**

- Renforcer les processus de collecte et de suivi des consommations énergétiques et des émissions de GES associées.
- Mettre en place des dispositifs et équipements permettant de les réduire.

**• Réduire l'impact sur la biodiversité et les écosystèmes :**

- Encourager les actions en faveur de la biodiversité ainsi que la gestion responsable des espaces verts sur nos actifs.



#### SOCIAL

**Mobilité, services proposés et accessibilité, santé/sécurité, confort/bien-être des occupants, impact territorial positif**

**• Assurer aux locataires l'accès aux mobilités durables :**

- Privilégier les actifs proches des transports en commun.
- Faciliter les mobilités électriques et douces au sein et à proximité du bâtiment.

**• Garantir aux locataires l'accès à des services diversifiés :**

- Assurer l'accès des locataires à des services sur site ou à proximité.



#### GOUVERNANCE

**Résilience face au changement climatique, relations avec les parties prenantes, achats responsables et certifications**

**• Intégrer les parties prenantes dans la démarche ESG :**

- Développer et diffuser un éco-guide à destination des locataires.
- Intégrer des annexes environnementales dans les baux et encourager l'organisation régulière de Comités Verts avec les locataires.
- Intégrer des clauses ESG dans les mandats avec les Property Managers et encourager l'organisation régulière de Comités ESG.

**• Améliorer la résilience des bâtiments face au changement climatique :**

- Comprendre les risques physiques climatiques auxquels sont exposés les actifs.
- Développer des plans d'action associés à ces risques pour améliorer la résilience des actifs.

L'intégration de ces objectifs dans le choix des acquisitions et dans la gestion des actifs de SOFIDY EUROPE INVEST pourra impliquer des investissements supplémentaires visant à accroître la valorisation du patrimoine sur le moyen et long terme, et donc à préserver le rendement potentiel attendu.

Les investissements de la SCPI sont sélectionnés au regard de leurs caractéristiques ESG, de leur potentiel d'amélioration et de leur compatibilité avec l'objectif de gestion extra-financière selon une approche durable et continue de la performance extra-financière des actifs immobiliers.

En pratique, chacun des actifs immobiliers de SOFIDY EUROPE INVEST est noté sur 100 à partir d'une grille d'évaluation dédiée intégrant les critères ESG. Les critères de cette grille sont déclinés en fonction des typologies de bâtiments gérées par le fonds (bureaux, commerces de pied d'immeuble, autres commerces/logistique, tourisme et résidentiel), et de la phase de vie du bâtiment (à savoir en exploitation ou au cours d'un projet de développement).

Chaque actif dispose d'une note ESG d'origine, d'un plan d'amélioration ESG et d'une note ESG provisionnelle.

Le détail des objectifs, des critères d'évaluation et de leur pondération, ainsi que la méthodologie précise appliquée aux investissements et à leur gestion figurent dans le code de transparence ISR de la SCPI disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet :



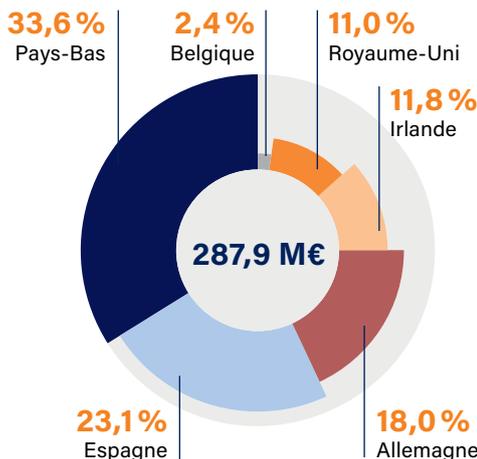
[www.sofidy.com/documentation/sofidy-europe-invest](http://www.sofidy.com/documentation/sofidy-europe-invest)

## 4. L'UNIVERS D'INVESTISSEMENT

### L'univers d'investissement de la SCPI se compose d'actifs immobiliers :

- Construits ou en l'état futur d'achèvement (VEFA) ;
- De manière principale, en immobilier locatif d'entreprise au sens large (bureaux, murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier de santé...);
- Situés 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'acquisition pourra être réalisée de manière directe ou indirecte, notamment au travers de SCI contrôlées ou non, de SCPI, d'OPCI et de tout autre type de fonds ou société de droit français ou européen éligible ;
- La SCPI **SOFIDY EUROPE INVEST** a également la possibilité d'investir dans des droits réels portant sur de tels biens, des dépôts et liquidités, des avances en compte courant, et des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L.211-1 III du Comofi.

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE NOTRE PATRIMOINE au 31/12/2024\*



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

\*Source : BT 4T2024 SOFIDY EUROPE INVEST.

## 5. TAUX DE DISTRIBUTION au 31/12/2024

### Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

	2023	2024
Taux de distribution brut de fiscalité <sup>(1)</sup>	+4,71%	+5,20%
Taux de distribution net de fiscalité <sup>(2)</sup>	+4,29%	+4,65%

(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 2024, ce dividende intègre une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 10,6%.

(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.

La SCPI ayant été créée en 2021, aucun TRI réalisé au minimum sur plusieurs périodes correspondant à des multiples de 5 ans ne peut être publié, conformément au guide ASPIM sur les indicateurs de performance.

### MENTIONS LÉGALES

Document non contractuel. Ce document est produit par Sofidy à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les données et chiffres sont réputés exacts et fiables par Sofidy, en date du 31/12/2024. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La responsabilité de Sofidy ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. Sofidy se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis, notamment en ce qui concerne la description des processus de gestion qui ne constitue en aucun cas un engagement. Ceci est un document publicitaire. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans SOFIDY EUROPE INVEST sont décrits dans le Document d'Informations Clés (DIC). Le DIC, la Note d'information, les statuts et les documents périodiques sont disponibles sur demande auprès de Sofidy. Il est impératif de prendre connaissance de ces documents qui doivent être remis préalablement à la souscription. Mis à jour en mai 2025. La Note d'information de SOFIDY EUROPE INVEST prévue au code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n°21-06 en date du 11 mai 2021.



SOFIDY SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Évry | Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332 | 303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes | Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | sofidy.com

## FRAIS ET COMMISSIONS

### Frais supportés directement par le client

Frais de souscription : 9% HT (soit 10,8 TTC) sur le montant des capitaux collectés, primes d'émission incluses

Frais de cession de parts : Cession par confrontation des ordres d'achat et de vente : 5% HT du prix d'exécution (6% TTC)

La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...).

### Frais supportés directement par la SCPI

Commission de gestion annuelle : 12% HT (14,4% TTC) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets

Commission de cession d'immeuble : 2,5% HT (3% TTC) des prix de vente des immeubles cédés par la Société

Commission de suivi et de pilotage des travaux : 1,5% HT (1,8% TTC) du montant HT des travaux pour tout programme > 100 K€ HT

## GESTIONNAIRE

### Société de Gestion : Sofidy SAS

Société de Gestion de Portefeuille

Depuis 1987, Sofidy conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, SC, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces et de bureaux.

Avec 8,6 milliards d'euros d'encours sous gestion (total des actifs bruts réévalués des fonds gérés) au 31/12/2024, Sofidy gère pour le compte de plus de 64 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de plus de 5 400 actifs immobiliers. Sofidy est une filiale de Tikehau Capital.

Siège social : Évry

Date de création : 1987

Encours gérés au 31/12/2024 : 8,6 Mds €