



SOFIDY
EUROPE INVEST
SCPI THÉMATIQUE
EUROPE



SOFIDY EUROPE INVEST, l'immobilier européen à portée de main

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

Sofidy 
ÉPARGNER - INVESTIR

sofidy.com

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.

PROFIL DE RISQUE

Risque faible

Risque élevé



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

SOFIDY EUROPE INVEST, l'immobilier européen à portée de main

Faire le tour du monde, préparer sa retraite, mettre de l'argent de côté pour les études de ses enfants, mais aussi contribuer au développement et au dynamisme des centres-villes.

L'avenir appartient à ceux qui épargnent, tôt ou tard, pour réaliser leurs projets patrimoniaux. Notre ambition est de vous apporter une expérience de l'épargne immobilière basée sur la confiance et la simplicité.

Épargner c'est apporter la première pierre à l'édifice de tous vos projets.

SOFIDY EUROPE INVEST, SCPI investie en immobilier locatif, situé principalement dans les grandes métropoles de l'Espace Économique Européen, du Royaume-Uni et de la Suisse, vous propose une solution d'épargne dynamique qui vous permet de devenir copropriétaire d'un parc immobilier diversifié, sans que vous ayez à vous occuper de la gestion des locataires et des bâtiments.

En choisissant SOFIDY EUROPE INVEST, non seulement vous offrirez un nouveau souffle à votre épargne, mais vous lui donnerez du sens en investissant dans l'immobilier du quotidien, celui qui dessine la ville d'aujourd'hui et bâtit celle de demain.

Ainsi chacun, à tout âge, construira son futur efficacement et en toute sérénité.

Le futur simple par Sofidy

SOFIDY EUROPE INVEST, diversifiez votre patrimoine en immobilier européen

Avec Sofidy, société de gestion de la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST, vous bénéficierez de notre stratégie de l'emplacement, la clé selon nous de tout investissement réussi en immobilier. En effet, nous acquérons des actifs déjà occupés par des locataires. Toutefois, si le profil du locataire ne nous paraît pas satisfaisant - en raison de dettes, d'arriérés, d'une situation financière fragile ou d'un loyer sous-évalué... etc - cela constitue un critère d'exclusion pour l'acquisition.

Par ailleurs, lorsqu'un actif est remis sur le marché, nous veillons à cibler des locataires en adéquation avec la demande actuelle. Par exemple, nous privilégierons un restaurateur plutôt qu'une boutique de prêt-à-porter textile, un secteur en difficulté depuis une dizaine d'années.

UNE STRATÉGIE DE DIVERSIFICATION AFFIRMÉE

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 ET ACTIVITÉS



SANTÉ ET RÉSIDENTIEL

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.

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 pour 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 :

- 1. LA QUALITÉ DE L'EMPLACEMENT :**
Acquisitions 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.
- 2. LA QUALITÉ DE L'ACTIF :**
 - qualité intrinsèque de l'actif ;
 - qualité du dossier technique ;
 - maintien potentiel de sa valeur résiduelle.
- 3. LA QUALITÉ DES LOCATAIRES :**
 - pérennité des flux de loyers ;
 - niveau du loyer de préférence inférieur ou égal à la valeur locative de marché ;
 - solidité financière du locataire.

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2024

372 M€

DE CAPITALISATION

91

UNITÉS LOCATIVES GÉRÉES

2021

DATE DE LANCEMENT DE LA SCPI¹

+5,20 %

TAUX DE DISTRIBUTION BRUT DE FISCALITÉ²

7 101

ASSOCIÉS

+97,82 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER³

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS
DES PERFORMANCES FUTURES.

1. 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.
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^{er} janvier de l'année N. Au titre de 2024, ce dividende intègre une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 10,6 %.
3. Le taux d'occupation financier est l'un des principaux indicateurs de la performance locative de la SCPI. Il est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés (ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location) et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Source : Sofidy - Rapport annuel au 31/12/2024.

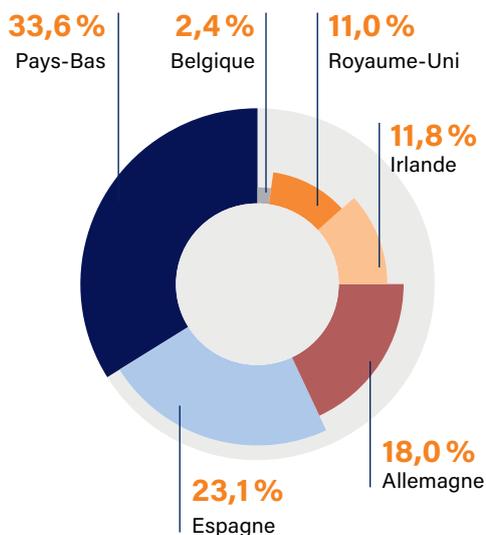
Harcourt Street - Dublin (Irlande)

SOFIDY EUROPE INVEST, un patrimoine diversifié en Europe

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.

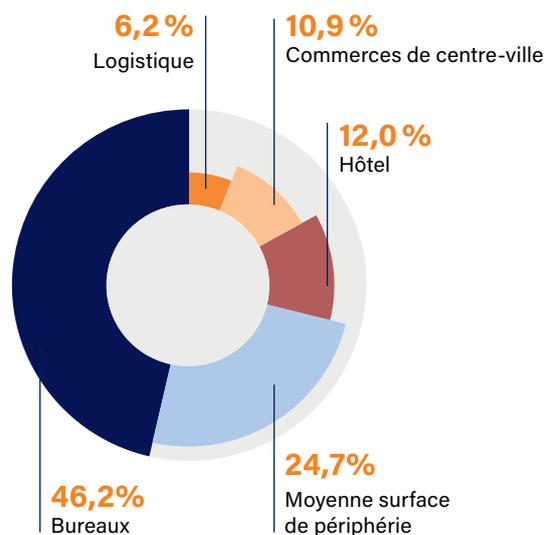
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

En valeur au 31 décembre 2024.



RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

En valeur au 31 décembre 2024.



VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE* :

287,9 M€

*Source : Sofidy - Bulletin trimestriel d'information au 31/12/2024.

Une SCPI labellisée ISR immobilier



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. 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

Objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment :

- Réduire les consommations énergétiques et les émissions de GES** :
 - En favorisant la production d'énergies renouvelables ;
 - En visant des certifications pour nos actifs ;
 - En procédant à un suivi des consommations énergétiques de nos actifs ;
 - En assurant un suivi des fluides frigorigènes de nos installations de climatisation.
- Préserver la biodiversité :
 - En mettant en place des dispositifs pertinents pour favoriser la faune et la flore locale.



SOCIAL

Objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs :

- Veiller à la localisation de l'actif afin de s'y rendre au moyen des transports en commun existants ou à venir.
- Favoriser l'accès à des services.



GOVERNANCE

Objectif principal d'intégrer une vision vertueuse sur le long terme vis-à-vis de nos actifs et de nos parties prenantes :

- Contribuer à la prise de conscience des utilisateurs pour les encourager à agir :
 - En développant des guides utilisateurs ;
 - En intégrant des annexes environnementales.
- Anticiper la résilience des actifs face au changement climatique :
 - En suivant l'exposition des actifs aux risques climatiques ;
 - En évaluant la réversibilité des actifs.

**Gaz à effet de serre

01



02

01. Fleming Court, Fleming's Place - Dublin (Irlande)

02. Calle de Albarracin, 34 - Madrid (Espagne)

03. Fitzwilliam Hall - Dublin (Irlande)

03



04



05



06

04. Hardy Building, Frankrijklei 119 - Anvers (Belgique)

05. Ptolemaeuslaan 40 - Utrecht (Pays-Bas)

06. Independant House, Talbot Street - Dublin (Irlande)

Pourquoi choisir SOFIDY EUROPE INVEST ?

En choisissant SOFIDY EUROPE INVEST, vous diversifiez votre épargne, et vous devenez copropriétaire d'un parc immobilier investi en Europe et en immobilier locatif d'entreprise au sens large (bureaux, murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier de santé).

CINQ RAISONS D'INVESTIR DANS SOFIDY EUROPE INVEST

1 Un univers
d'investissement
exclusivement
Européen

2 Idéal pour
les épargnants
déjà fortement
fiscalisés

La fiscalité dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir. Il est donc recommandé aux associés de la SCPI d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

3 Un patrimoine
constitué
d'immobilier
d'entreprise

au sens large (Bureaux, Commerces, Hôtellerie et Loisirs, Logistique, Entrepôts, Immobilier de santé)

4 Un placement
accessible à tous

à partir de 10 parts.

5 Sans soucis
de gestion

Vous déléguez la gestion locative de votre patrimoine à Sofidy en contrepartie d'une commission de gestion.

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

Délais de jouissance : 1^{er} jour du quatrième mois suivant la date d'encaissement de la souscription

Prix de souscription : 235€

Minimum de souscription :

Pour les nouveaux associés : 10 parts

Pour les associés actuels : 1 part

Horizon de placement : 8 ans

FRAIS ET COMMISSIONS

Frais supportés directement par le client

Frais de souscription : 9% HT (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) des montants HT des travaux pour tout programme > 100 k€ HT

Dublin (Irlande) - Fitzwilliam Hall



Sofidy, l'avenir appartient à ceux qui épargnent

Chez Sofidy nous croyons en l'avenir. En un avenir serein, heureux,
qui inspire confiance et donne envie de se projeter.

Simplement et sereinement.

Avec nous le futur s'écrit sans conditions. Vos intérêts sont au cœur
de nos préoccupations et toutes nos actions pensent à demain.

Une large gamme de solutions d'épargne

- Fonds diversifiés
- Fonds thématiques
- Bourse et Valeurs mobilières

ACTEUR DE RÉFÉRENCE DEPUIS

1987

+ 200

COLLABORATEURS

8,6 MDS €

GÉRÉS PAR SOFIDY (TOTAL DES ACTIFS
BRUTS RÉÉVALUÉS DES FONDS GÉRÉS)

64 000

ÉPARGNANTS NOUS FONT CONFIANCE

1^{er}

ACTEUR INDÉPENDANT DES SCPI DANS
LA GESTION D'ACTIFS IMMOBILIERS

20

INSTITUTIONNELS NOUS FONT CONFIANCE
EN GESTION COLLECTIVE

5 400

ACTIFS IMMOBILIERS

14

FONDS D'ÉPARGNE

Source : Sofidy - Chiffres au 31/12/2024.

Nos 6 engagements

- Simplifier l'épargne immobilière
- Privilégier la sécurité de l'épargne plutôt que le rendement éphémère
- Diversifier les actifs pour répondre aux évolutions du marché
- Donner du sens à l'épargne et aux projets de vie de chacun
- Impacter positivement les villes
- Revendiquer la stratégie de l'emplacement

Notre mission est de donner du sens à l'épargne, de l'ancrer dans le réel et non d'encourager une spéculation effrénée. Grâce à notre stratégie de l'emplacement et à nos 5 400 actifs ancrés dans l'immobilier du quotidien, nous participons à dessiner la ville de demain aux côtés de nos épargnants et de nos locataires.

Nos 6 expertises pour vous accompagner

ÉPARGNE

INVESTISSEMENTS

GESTION IMMOBILIÈRE

FUND MANAGEMENT

GESTION PRIVÉE

FINANCEMENT



Le futur, simple.

Crédits photos :

Sylvain Bardin, Getty Images, Shutterstock, StockPhotosArt.

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.

