

## Bulletin trimestriel d'information

2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2022 ► N° 5  
Du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2022



LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**96,6 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**117,9 M€**

CAPITALISATION  
AU 30 JUIN 2022

**9**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 30 JUIN 2022

**2 323**

NOMBRE D'ASSOCIES  
AU 30 JUIN 2022

Chers Associés,

Nous venons de clôturer un premier semestre marqué par la sortie de la crise sanitaire dans un contexte économique et géopolitique chahuté, accompagné par le retour de l'inflation et la hausse rapide des taux d'intérêt. Ainsi, les acteurs disposant de réserves de trésorerie à l'instar de votre SCPI SOFIDY EUROPE INVEST, pourront probablement tirer profit de cet environnement perturbé pour saisir les opportunités de marché à venir.

Au cours de ce premier semestre 2022, votre SCPI s'est encore une fois montrée solide et attractive. L'intérêt des épargnants pour votre SCPI s'est traduit par 38 M€ de collecte nette ce trimestre, la société comptabilisant aujourd'hui plus de 2 300 associés.

Votre SCPI a poursuivi son programme d'investissements sélectifs au cours du trimestre avec trois nouvelles acquisitions à Madrid en Espagne, à Dublin en Irlande et à proximité de Leipzig en Allemagne pour un montant total de plus de 32 M€. Ces opérations, notamment le premier investissement à Madrid de votre SCPI, illustrent la capacité de votre Société de Gestion à poursuivre une stratégie de diversification géographique et de mutualisation du risque au travers d'acquisitions de qualité dans des métropoles européennes dynamiques.

Dans le cadre de sa démarche ESG, les équipes de gestion s'emploient au quotidien à faire progresser la performance extra financière du portefeuille immobilier de votre SCPI, en conduisant des actions concrètes sur l'ensemble des thématiques Environnementale, Sociale et de Gouvernance permettant de valoriser votre patrimoine sur le long terme.

Les performances de votre SCPI permettent à votre Société de Gestion d'envisager une fourchette indicative de distribution entre 9,40 € et 10,20 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2022. L'acompte sur dividende du deuxième trimestre s'établit à 2,28 € par part ayant pleine jouissance, soit un niveau équivalent à l'acompte du premier trimestre 2022.

Nous vous remercions de votre confiance

La Société de gestion.

### Connectez vous à votre espace associé

Pour avoir accès à l'ensemble de vos documents (rapports annuels, lettres de dividendes et bulletins d'informations, bordereau d'information fiscale) et être notifié en temps réel dès l'ajout d'un nouveau document :  
<https://moncompte.sofidy.com/>



# Le patrimoine de SOFIDY EUROPE INVEST

À RETENIR  
AU 30/06/2022

65,3 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE

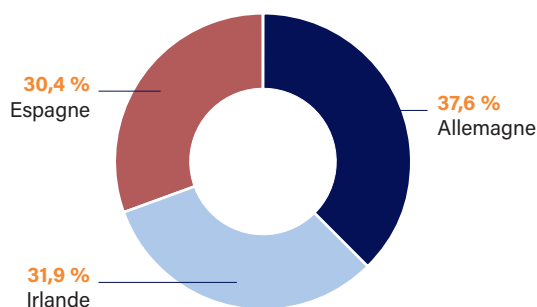
9  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
29 UNITÉS LOCATIVES

## 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.

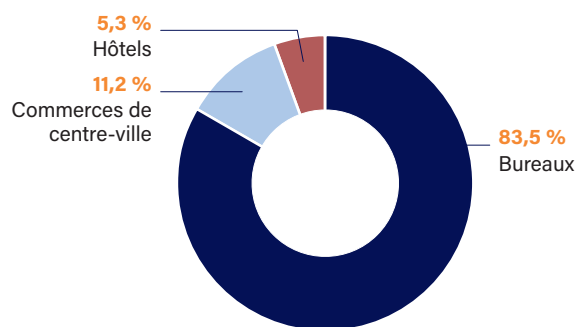
### Composition du patrimoine immobilier

En valeur au 30 juin 2022

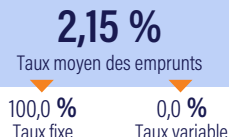
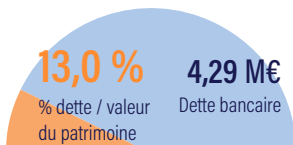


### Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 juin 2022



### Point sur l'endettement au 30 juin 2022



9 ans et 9 mois  
Maturité moyenne de la dette

## Agir pour une épargne immobilière responsable

Afin de contribuer à un futur durable, Sofidy s'engage à proposer un modèle responsable d'épargne immobilière qui place l'épargne au service de l'humain. 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 la société, l'environnement et les générations futures. C'est pourquoi, en tant que leader 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.



# Les investissements au 2T2022

## Notre stratégie de l'emplacement, la clé de tout investissement réussi en immobilier.

Au cours du trimestre, votre SCPI a procédé à l'acquisition de trois ensembles immobilier à Madrid en Espagne, à Dublin en Irlande et à proximité de Leipzig en Allemagne pour un montant total de 32,2 M€ :

- un co-investissement (à hauteur de 67 %) aux côtés d'un autre fonds géré par Sofidy dans un immeuble de bureaux à Madrid en Espagne bien situé dans le quartier d'affaires Julian Camarillo pour un montant de 20,3 M€ (quote-part de votre SCPI). L'ensemble immobilier, d'une surface totale de 10 306 m<sup>2</sup>, est composé de 3 bâtiments ayant fait l'objet de rénovations récentes lui permettant de bénéficier d'une certification BREEAM Very Good. Il est notamment loué à trois locataires opérants principalement dans les secteurs de la formation et de la distribution de pneumatique ;
- un co-investissement (à hauteur de 25 %) aux côtés d'autres fonds gérés par Sofidy dans les murs d'un grand magasin de bricolage situé proche du centre-ville de Halle-sur-Saale près de Leipzig en Allemagne pour un montant de 5,6 M€ (quote-part de votre SCPI). Le bien, livré en 2017, développe une surface totale de 10 000 m<sup>2</sup> et est loué à Hornbach, une des enseignes majeures de bricolage en Allemagne, pour une durée ferme de 12 ans ;
- un co-investissement (à hauteur de 20 %) aux côtés d'autres fonds gérés par Sofidy dans un immeuble mixte bureaux/commerces en plein centre-ville de Dublin en Irlande pour un montant de 7,6 M€ (quote-part de votre SCPI). L'immeuble développe une surface totale de 5 123 m<sup>2</sup> répartie sur 5 étages dont 951 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée. L'ensemble est loué à une société spécialisée dans la presse digitale pour les surfaces de bureaux en étage dans le cadre d'un bail de 10 ans ferme et à une enseigne de distribution alimentaire au rez-de chaussée dans le cadre d'un bail de 7 ans ferme.

Type	Adresse	Locataires/Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Bureaux	Calle de Albarracin, 34 Madrid (Espagne)	Multi-locataires	6 872 m <sup>2</sup>	20 323 198 €	06/04/2022
Commerce	Hornbach - Delitzscher Straße 54 - Halle (Allemagne)	Hornbach / Grande distribution bricolage	2 837 m <sup>2</sup>	5 225 000 €	21/04/2022
Bureaux/ commerce	Independent House - Talbot Street - Mountjoy Dublin (Irlande)	Multi-locataires	1 025 m <sup>2</sup>	7 053 435 €	27/06/2022
			<b>10 733 m<sup>2</sup></b>	<b>32 171 679 €</b>	

NB : les surfaces et les prix mentionnés correspondent à la quote part de détention de Sofidy Europe Invest.

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate moyenne de 4,8 %.  
Au 30 juin 2022, votre SCPI est par ailleurs engagée dans l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 15 083 m<sup>2</sup> à Anvers (Belgique) pour un montant de 9 M€.

À RETENIR  
▼

**32,2 M€**

MONTANT INVESTI SUR LE  
TRIMESTRE  
(FRAIS INCLUS)

**3**

NOMBRE D'ACQUISITIONS  
SUR LE TRIMESTRE

**10 733 m<sup>2</sup>**

SURFACE ACQUISE  
SUR LE TRIMESTRE

**9 M€**

PROJETS D'INVESTISSEMENT  
ENGAGÉS AU 30/06/2022



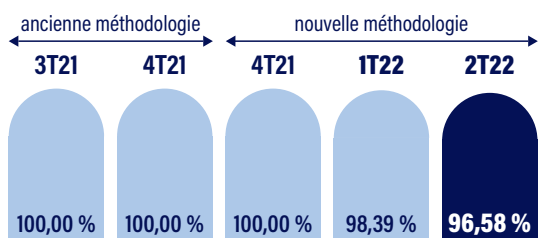
Hornbach - Delitzscher Straße 54 - Halle-sur-Saale (Allemagne)



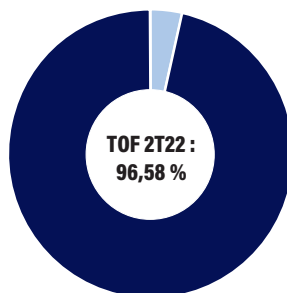
# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen du 2<sup>e</sup> trimestre 2022 s'établit à 96,58 %, en légère baisse par rapport au trimestre précédent, suite à l'acquisition espagnole qui présente quelques surfaces vacantes en cours de location.



Au 30 juin 2022, la vacance est répartie sur 5 unités locatives.



- Locaux occupés : **96,58 %**
- Locaux occupés sous franchise ou palier ou mis à disposition d'un futur locataire : **0,00 %**
- Locaux vacants sous promesse de vente : **0,00 %**
- Locaux vacants sous travaux de restructuration : **0,00 %**
- Locaux vacants en recherche de locataire : **3,42 %**

Taux d'occupation financier : **96,58 %**

**895 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 désormais 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.



Harcourt Street 76-78 - Dublin (Irlande)



Fitzwilliam Place - Dublin (Irlande)

# La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Distribution de l'exercice

### Acompte trimestriel 2T 2022



Acompte trimestriel versé fin juillet pour une part de pleine jouissance, soit 2,21€ après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

### Distribution annuelle

En € par part	Prévision 2022
1er trimestre	2,28 €
2e trimestre	2,28 €
3e trimestre	
4e trimestre	
<b>Dividende annuel</b>	<b>Entre 9,40 et 10,20 €</b>

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2022 **entre 9,40 € et 10,20 €** par part soit **un taux de distribution net de fiscalité étrangère compris entre 4,00 % et 4,34 %**. Cette fourchette sera ajustée au cours des prochains trimestres.

## Tout ce qu'il faut savoir sur... La part

### Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2021

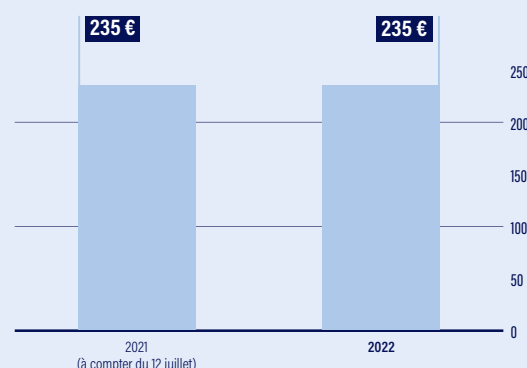


### Prix de souscription

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>e</sup> mois

suivant la souscription et son règlement à la SCPI

235 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART

21,15 €

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

213,85 €

PRIX DE RETRAIT DE LA PART

Ce prix correspond au prix de souscription en vigueur de la part, diminué de la commission de souscription perçue par la société de gestion

### LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

37 608 930 €  
MONTANT COLLECTÉ

117 925 585 €  
CAPITALISATION AU 30/06/2022

75 271 650 €  
CAPITAL NOMINAL AU 30/06/2022

501 811  
NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2022

160 038  
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

0  
PARTS RETIREES

0  
PARTS EN ATTENTES AU 30/06/2022

# Caractéristiques de la SCPI

Classification :	SCPI Diversifiée à capital variable
Date de création (immatriculation RCS) :	2021
Numéro d'immatriculation AMF :	Visa AMF SCPI n°21-06 du 11 mai 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



Photographie concernant un investissement déjà réalisé, à titre d'exemple, mais ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

## La politique de souscription et de retraits

### 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.