



Bulletin trimestriel d'information

3^e TRIMESTRE 2022 ► N° 6

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2022



LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

97,55 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

158,8 M€

CAPITALISATION
AU 30 SEPTEMBRE 2022

10

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30 SEPTEMBRE 2022

3 022

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30 SEPTEMBRE 2022

Chers Associés,

Le retour de l'inflation provoqué par la perturbation des chaînes d'approvisionnement post pandémie et la forte hausse du coût des matières premières et de l'énergie liée au conflit ukrainien semble s'installer durablement. Elle conduit à la mise en place d'une politique de hausse des taux d'intérêts de la part des banques centrales dans un environnement économique qui reste fragile. Afin de préserver la valorisation et le rendement de votre patrimoine dans ce nouvel environnement économique, votre Société de Gestion poursuit sa politique d'investissement disciplinée et sa gestion agile des actifs immobiliers.

Votre SCPI connaît une collecte toujours dynamique, avec près de 109 M€ souscrits sur les 9 premiers mois de l'année 2022, dont 41 M€ sur le seul 3^{ème} trimestre. Ce sont ainsi plus de 3 000 associés qui accordent aujourd'hui leur confiance à Sofidy Europe Invest.

Votre SCPI a poursuivi sur le trimestre son programme d'investissement sélectif et diversifié en signant une acquisition à Anvers, sa première en Belgique, pour un montant total de 9 M€. Elle est par ailleurs engagée dans deux nouvelles acquisitions : un immeuble de bureaux loué à un groupe éducatif à Rotterdam aux Pays-Bas, et une participation dans un portefeuille d'hôtels localisés dans des grandes villes allemandes et loués à l'opérateur B&B, pour un montant total de 37,7 M€.

Votre Société de Gestion déploie les capitaux collectés avec prudence et discipline. Forte d'une trésorerie de plus de 60 M€, votre SCPI est par ailleurs en bonne position pour saisir les opportunités de marché qui pourraient se présenter dans les mois à venir.

Les résultats de Sofidy Europe Invest permettent à votre Société de Gestion d'envisager une fourchette indicative de distribution entre 9,50 € et 9,90 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2022, reflétant un taux de distribution brute de fiscalité étrangère⁽¹⁾ compris entre 4,48 % et 4,65 % et un taux de distribution nette de fiscalité étrangère⁽²⁾ compris entre 4,04 % et 4,21 %⁽³⁾.

L'acompte sur dividende du troisième trimestre s'est établi à 2,28 € par part ayant pleine jouissance, identique aux trimestres précédents.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion.

(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

(2) Dividende brut avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

(3) L'objectif est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

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 30/09/2022

69,7 M€
VALEUR DE PATRIMOINE

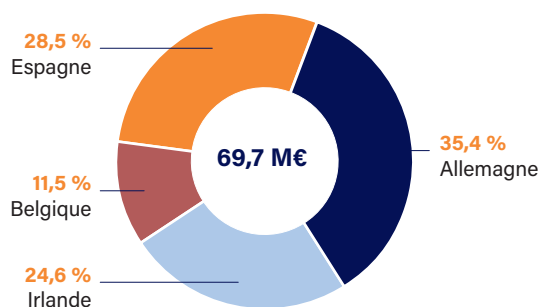
10
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
36 UNITÉS LOCATIVES

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.

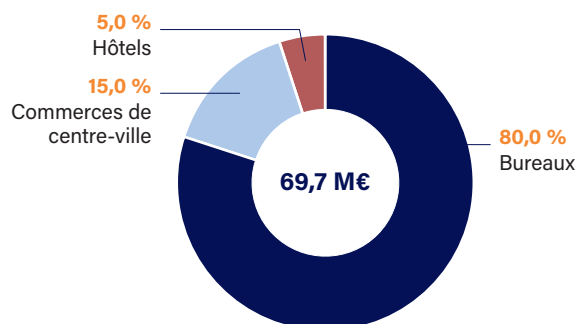
Composition du patrimoine immobilier

En valeur au 30 septembre 2022



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 septembre 2022



Point sur l'endettement au 30 septembre 2022



4,3 %
% dette / valeur
du patrimoine

4,29 M€
Dette bancaire



2,15 %
Taux moyen des emprunts

| | |
|----------------------|------------------------|
| 100,0 % Taux fixe | 0,0 % Taux variable |
|----------------------|------------------------|



9 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 au 3T2022

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

Au cours du trimestre, votre SCPI a procédé à l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé dans le centre-ville de la métropole d'Anvers, à proximité de la gare centrale, au coeur d'une région flamande dense et dynamique.

L'immeuble développe une surface totale de 2 863 m² et comprend 19 parkings. Il est loué à trois locataires dont la Deutsche Bank pour 57 % des loyers ainsi qu'à un cabinet de recrutement et à un cabinet de consulting présentant tous deux des baux fermes de 5 ans.

| Type | Adresse | Locataires/Activités | Surface | Prix d'acquisition frais inclus | Date d'acquisition |
|---------|--|----------------------|----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Bureaux | Frankrijklei 119, Anvers (Belgique) | Multi-locataires | 2 863 m ² | 9 000 000 € | 22/09/2022 |
| | | | 2 863 m ² | 9 000 000 € | |

Les investissements réalisés depuis le début de l'exercice procurent une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,0 %⁽¹⁾. Au 30 septembre 2022, votre SCPI est par ailleurs engagée dans l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 1 941 m² à Rotterdam (Pays-Bas), pour un montant de 4,7 M€, ainsi que dans le co-investissement, aux côtés d'autres fonds gérés par Sofidy, dans un portefeuille de 6 hôtels situé en Allemagne pour un montant de 33 M€ (quote-part de votre SCPI).

(1) Rendement non garanti, ne constitue pas un indicateur fiable des performances futures.

A RETENIR



9,0 M€

MONTANT INVESTI SUR LE
TRIMESTRE
(FRAIS INCLUS)

1

NOMBRE D'ACQUISITIONS
SUR LE TRIMESTRE

2 863 m²

SURFACE ACQUISE
SUR LE TRIMESTRE

37,7 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT
ENGAGÉS AU 30/09/2022

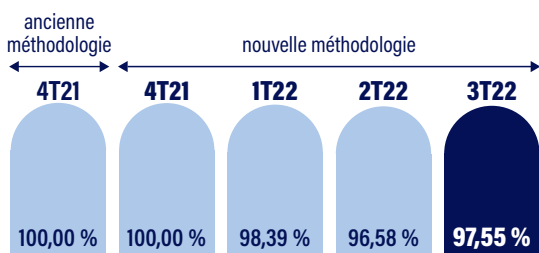


Immeuble le Hardy - Frankrijklei 119 - Anvers (Belgique)

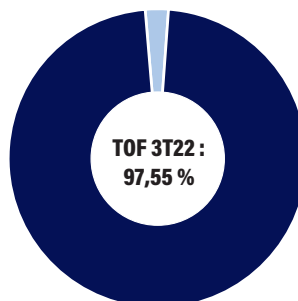
Une gestion attentive, au service de votre épargne

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier moyen du 3^e trimestre 2022 s'établit à 97,55 %, en légère hausse par rapport au trimestre précédent.



Au 30/09/2022, la vacance est répartie sur 4 unités locatives.



- Locaux occupés : **96,70 %**
- Locaux occupés sous franchise ou palier ou mis à disposition d'un futur locataire : **0,85 %**
- Locaux vacants sous promesse de vente : **0,00 %**
- Locaux vacants sous travaux de restructuration : **0,00 %**
- Locaux vacants en recherche de locataire : **2,45 %**
- Investissements indirects : **0,00 %**

Taux d'occupation financier : **97,55 %**

820 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)

Crédit Photo : Henderson Park

La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Distribution de l'exercice

Acompte trimestriel 3T 2022



Acompte trimestriel versé fin octobre pour une part de pleine jouissance, soit 2,24 € 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 |
|--|-------------------------------|
| 1 ^{er} trimestre | 2,28 € |
| 2 ^e trimestre | 2,28 € |
| 3 ^e trimestre | 2,28 € |
| 4 ^e trimestre | |
| Dividende annuel | Entre 9,50 et 9,90 € |
| Taux de distribution brute de fiscalité¹ | Entre 4,48 % et 4,65 % |
| Taux de distribution nette de fiscalité ² | Entre 4,04 % et 4,21 % |

(1) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N.

(2) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité payée pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N.

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2022 **entre 9,50 € et 9,90 €** par part soit un **taux de distribution brute de fiscalité étrangère compris entre 4,48 % et 4,65 %**.

Tout ce qu'il faut savoir sur... La valeur de la part

Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2021

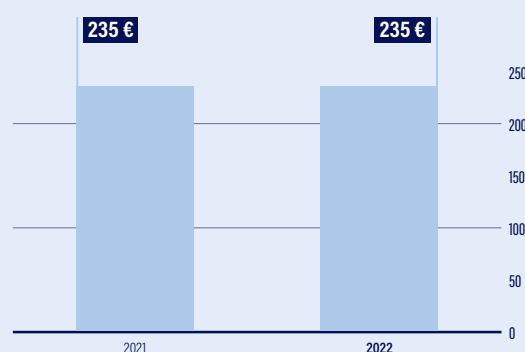


Prix de souscription

Le prix de souscription de la part s'élève à 235 € depuis le 12 juillet 2021.

Historique du prix de souscription

au 1^{er} janvier



CONDITIONS DE SOUSCRIPTION :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1^{er} jour du 4^e 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 :

40 873 785 €
MONTANT COLLECTE

158 751 430 €
CAPITALISATION AU 30/09/2022

101 330 700 €
CAPITAL NOMINAL AU 30/09/2022
(VS 31 809 150 € AU 31/12/2021)

675 538
NOMBRE DE PARTS AU 30/09/2022

173 931
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

204 / 43 625 €
PARTS / MONTANT RETIRES

0
PARTS EN ATTENTES AU 30/09/2022

Caractéristiques de la SCPI

| | |
|--|--|
| Classification : | SCPI Diversifiée 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 |



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. Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.