

SOFIDY EUROPE INVEST

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Sofidy SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

Photographie de Cologne illustrant la cible d'investissement, à titre d'exemple, et ne préjugant pas des investissements futurs.

ACTUALITÉS

Chers Associés,

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de cette nouvelle année.

Nous avons le plaisir de vous annoncer que votre SCPI a déjà attiré de nombreux épargnants avec une collecte de près de 50 M€ réalisée en quelques mois. Le programme d'investissement a permis d'investir près de 23 M€ en 2021 à travers l'acquisition de quatre actifs, dont deux immeubles de bureaux à Dublin en Irlande, un immeuble de bureaux à Essen et un immeuble à usage mixte (hôtel et commerces) à Aix-la-Chapelle situés en Allemagne. Votre SCPI a par ailleurs sécurisé près de 20 M€ de futures acquisitions à signer au cours du premier trimestre 2022 et étudie de nouvelles opportunités. Ainsi, en quelques mois, votre SCPI bénéficie déjà d'une diversification géographique et d'une mutualisation du risque fortes grâce à une dizaine de locataires de qualité dans des métropoles dynamiques européennes conformément à sa politique d'investissement.

Cette rapide mise en place opérationnelle permet à votre SCPI de distribuer un dividende de 0,90 € par part et par mois de jouissance au titre de l'exercice 2021 équivalent à un taux de distribution mensuelisé de 0,41 % brut de fiscalité étrangère et de 0,38 % net de fiscalité étrangère.

Par ailleurs, convaincue que la gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe significativement à leur valorisation financière dans le temps, votre Société de Gestion a le plaisir de vous annoncer l'obtention du label ISR Immobilier pour SOFIDY EUROPE INVEST.

L'engagement des équipes de votre Société de Gestion pour le lancement de SOFIDY EUROPE INVEST a permis d'atteindre en quelques mois les objectifs fixés malgré le contexte de la crise sanitaire actuelle. Soyez assurés de notre mobilisation pour poursuivre le bon développement de votre SCPI.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion

INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a réalisé l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Essen en Allemagne et a participé à l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Dublin en Irlande pour un montant total de **13,1 M€** :

Essen - Allemagne : Severinstrasse 42 / Klosterstrasse 29 - 6,5 M€ : Acquisition d'un immeuble de bureaux de 2 807 m², rénové en 2014, situé dans le centre d'Essen, à proximité immédiate de l'hôtel de ville, du centre commercial, ainsi que des rues et places piétonnes de la 9^{ème} ville allemande et une des principales de la région de la Ruhr. L'actif est loué à 100 % depuis 2012 à un locataire unique, DAK Gesundheit, une des principales caisses d'assurance maladie allemandes et présente un bail avec une durée résiduelle ferme de 5,4 ans.

Dublin - Irlande : 25-25A Fitzwilliam Place - 6,6 M€ : Prise de participation (20 %) aux cotés d'autres fonds gérés par SOFIDY dans l'immeuble de bureaux Fitzwilliam Hall situé à Dublin pour un volume d'investissement de 6,6 M€ pour votre SCPI. L'immeuble bénéficie d'un foncier stratégique à l'entrée du Quartier Central des Affaires de Dublin, lui assurant une visibilité exceptionnelle. L'actif d'une surface totale de 2 858 m² est loué à Glandore, spécialiste du Co-Working, et le bail présente une durée résiduelle ferme de 6,4 ans.

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activités	Surface ⁽²⁾	Prix d'acquisition frais inclus ⁽²⁾	Date d'acquisition
BUR	Essen - Severinstrasse 42 / Klosterstrasse 29 - Allemagne	DAK Gesundheit / Administration	2 807 m ²	6 534 237 €	01/10/2021
BUR	Dublin - 25-25A Fitzwilliam Place - Irlande	Glandore / Co-working	572 m ²	6 593 015 €	22/12/2021
TOTAL			3 379 m²	13 127 252 €	

(1) BUR (Bureaux).

(2) Les surfaces et les prix mentionnés pour l'immeuble situé à Dublin correspondent à la quote part de détention de SOFIDY EUROPE INVEST.

Au 31 décembre 2021, votre SCPI est engagée dans l'acquisition de deux actifs en Allemagne, un immeuble de bureaux à Bonn et un local commercial à Halle-sur-Saale, ainsi qu'un immeuble de bureaux à Dublin en Irlande représentant un volume total d'investissement de 19,1 M€.



Severinstrasse 42, Klosterstrasse 29 - Essen (Allemagne)



Crédit Photo : Henderson Park

25-25A Fitzwilliam Place - Dublin (Irlande)

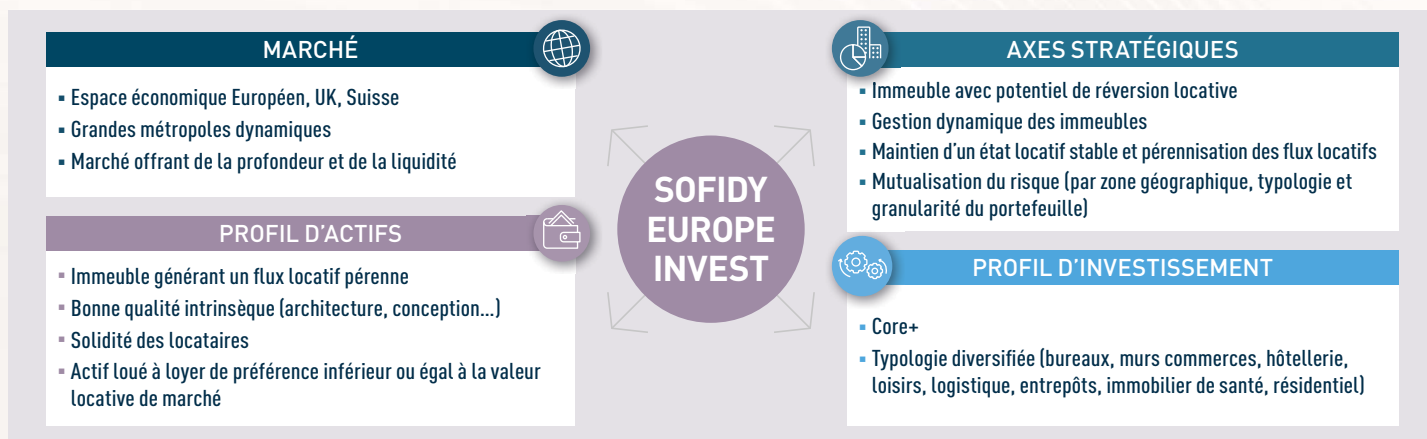
Exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs.

L'UNIVERS D'INVESTISSEMENT

La politique d'acquisition vise une forte diversification d'une part géographique et d'autre part sectorielle du patrimoine immobilier. Votre SCPI a pour objectif d'investir de manière principale, en immobilier locatif d'entreprise au sens large (bureaux, murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier de santé...) 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.

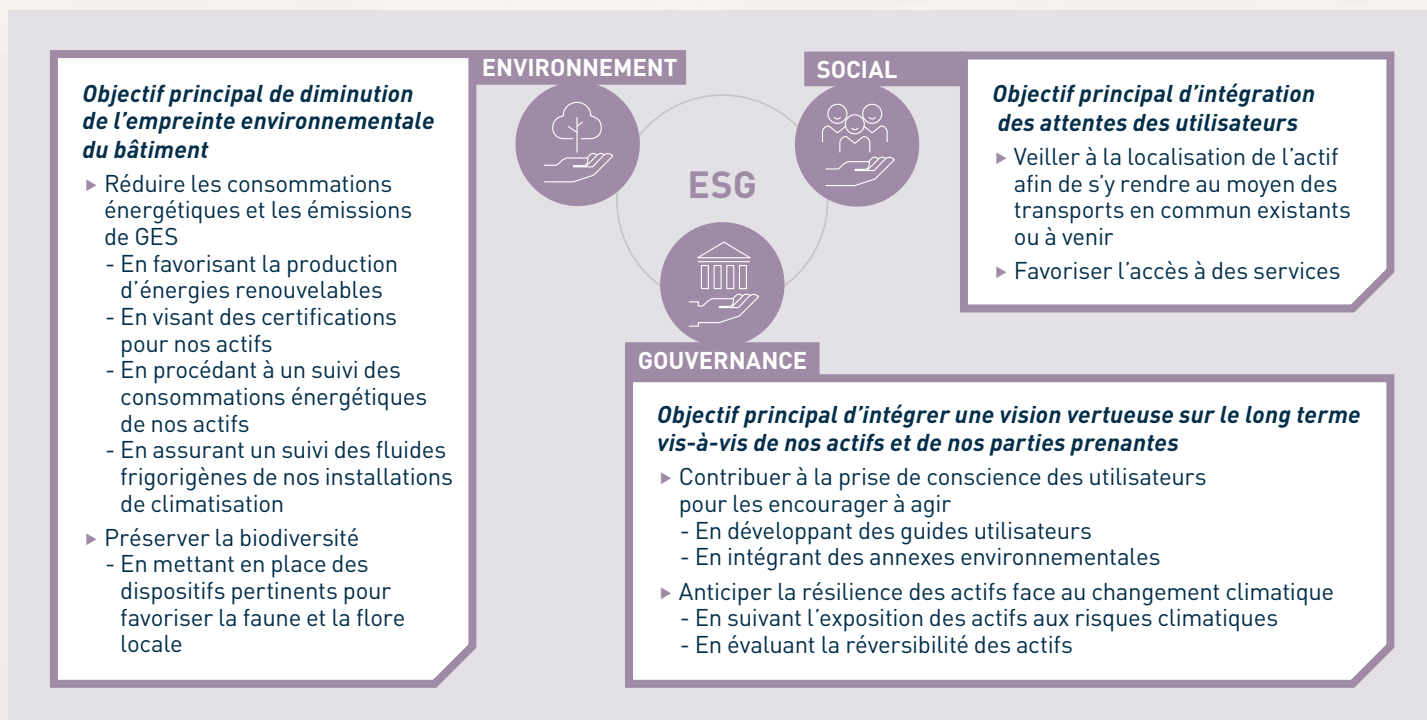
Stratégie d'investissement



Note : Le profil d'investissement Core+ désigne des actifs d'une bonne qualité intrinsèque localisés dans des marchés établis et bénéficiant d'un état locatif sécurisé assurant donc des perspectives solides et des potentiels de revalorisation.

Démarche de développement durable - ESG

SOFIDY EUROPE INVEST a obtenu le label ISR immobilier le 24 décembre 2021. Cette démarche répond à un processus strict et rigoureux d'intégration des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et de gestion de son patrimoine.

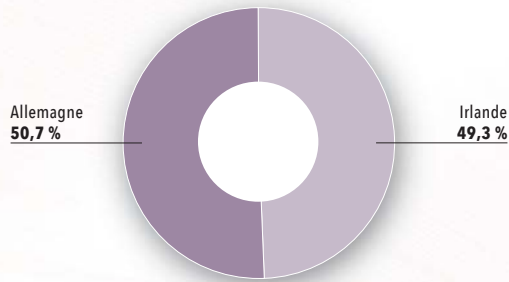


Note : GES signifie gaz à effet de serre.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

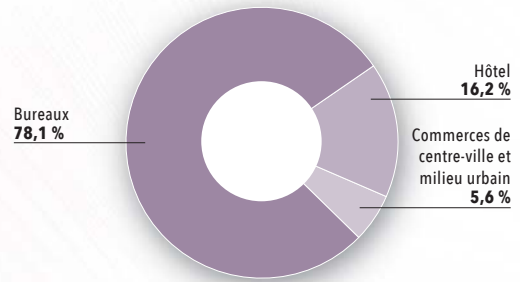
(Par référence à la dernière valeur d'expertise connue au 31 décembre 2021 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
21 M€

Par typologies d'actifs



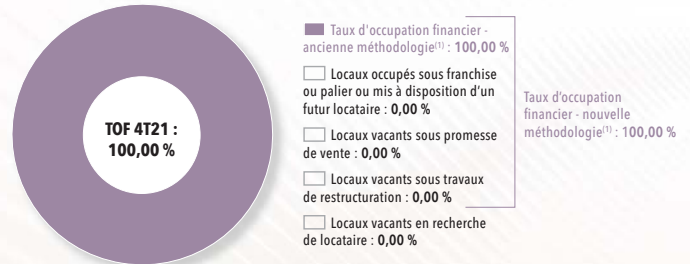
ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du quatrième trimestre 2021 s'établit à **100 %** (ancienne méthodologie⁽¹⁾) et à **100 %** (nouvelle méthodologie⁽¹⁾).

3T21	4T21 (ancienne méthode ⁽¹⁾)	4T21 (nouvelle méthode ⁽¹⁾)
100 %	100 %	100 %

Le taux d'occupation physique moyen du quatrième trimestre 2021 s'établit à 100 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles.



(1) 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. Pour rappel ce taux était auparavant déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. Nous présentons ici le calcul de l'indicateur selon les deux méthodologies.

POINT SUR L'ENDETTEMENT

La SCPI ne dispose d'aucune dette bancaire au 31 décembre 2021. L'effet de levier interviendra à l'occasion des nouvelles acquisitions prévues au cours du premier trimestre 2022.

Conformément à la deuxième résolution de l'Assemblée Générale du 21 juillet 2021, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 150 M€.

ÉVOLUTION DU CAPITAL - Capital variable

Au cours du quatrième trimestre 2021, 101 524 parts nouvelles ont été souscrites, soit une collecte brute et nette des retraits de 23 858 140 €.

Au 31 décembre 2021, le nombre d'associés est de **1 031** et aucune part n'est en attente de retrait.

Le montant des capitaux collectés pour les 101 524 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	15 228 600 €
Prime d'émission :	8 629 540 €
Montant collecté :	23 858 140 €

	Nouvelles parts souscrites	Cumul parts souscrites	Cumul capital nominal en €	Capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) en €
2 ^{ème} trimestre 2021	45 981	45 981	6 897 150	10 265 258
3 ^{ème} trimestre 2021	64 556	110 537	16 580 550	25 976 195
4 ^{ème} trimestre 2021	101 524	212 061	31 809 150	49 834 335
TOTAL	212 061	212 061	31 809 150	49 834 335

PRIX DE LA PART

PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

En € par part	À compter du 12 juillet 2021
Prix de souscription	235,00 €
Commission de souscription	-21,15 €
Prix de retrait	213,85 €



Harcourt Street 76-78 - Dublin (Irlande)

Exemple d'investissement ne préjugant pas des investissements futurs.

DONNÉES FINANCIÈRES ET DISTRIBUTION

Le profil de performance est orienté vers la distribution régulière de dividende et l'appréciation du prix de la part à long terme (sans garantie). Le programme d'investissement initié depuis quelques mois permet à votre SCPI de générer un résultat distribuable dès ce premier exercice. **À ce titre, votre Société de Gestion distribuera un dividende de 0,90 € par part et par mois de jouissance au titre de l'exercice 2021 équivalent à une rentabilité mensualisée de 0,41 % brute de fiscalité étrangère ⁽¹⁾ et de 0,38 % nette de fiscalité étrangère ⁽²⁾.**

La Société de Gestion versera ainsi, fin janvier 2022, l'acompte ordinaire sur dividende de la SCPI, soit 0,90 € par part et par mois de jouissance, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 0,90 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 0,90 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.

DIVIDENDE ORDINAIRE DE L'EXERCICE 2021 PAR PART ET PAR MOIS DE JOUISSANCE (EN € SELON LA DATE DE SOUSCRIPTION)

	avant le 31/03/21	avr-21	mai-21	juin-21	juil-21	août-21	sept-21	oct-21	nov-21	déc-21
1T21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2T21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3T21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4T21	-	4,50	3,60	2,70	1,80	0,90	-	-	-	-
TOTAL	-	4,50	3,60	2,70	1,80	0,90	-	-	-	-

(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 (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

(2) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

AUTRES INFORMATIONS

Lors de la prochaine Assemblée Générale de SOFIDY EUROPE INVEST qui se tiendra le 1^{er} juin 2022, aucun siège du Conseil de Surveillance ne sera mis en renouvellement.

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 en fin de mois 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.

Pour les associés "Sponsors" ayant souscrit entre le 28 mai et le 11 juillet 2021, les parts sont inaliénables pendant une durée de 3 ans.

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.

Nature de la Société : Société Civile de Placement Immobilier | **Visa de l'AMF délivré sur la note d'information :** SCPI n° 21-06 en date du 11 mai 2021 | **Agrément de SOFIDY par l'AMF :** GP N°07000042 du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014) | **Responsable de l'information :** M. Jean-Marc PETER | **Siège social :** SOFIDY SAS - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01 - **Site internet :** www.sofidy.com - **Email :** sofidy@sofidy.com

BY **TIKEHAU**
CAPITAL

COUPON DE DEMANDE D'INFORMATION à adresser à votre conseiller habituel...

... ou à retourner à : SOFIDY SAS - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex

Si vous-même, ou un de vos proches, êtes intéressés par les fonds gérés par SOFIDY, renvoyez nous ce coupon.

Il est également possible de nous adresser toute demande d'information par mail à service-associes@sofidy.com ou via notre site www.sofidy.com/nous-contacter.

Je souhaite recevoir une documentation sur le(s) fonds :

- ☐ SCPI IMMORENTE
☐ SCPI EFIMMO 1
☐ SCPI SOFIPIERRE

- ☐ SCPI SOFIPRIME
☐ SCPI IMMORENTE 2
☐ SCPI SOFIDY Europe Invest

- ☐ OPCI SOFIDY Pierre Europe
☐ FCP SOFIDY Sélection 1
☐ FCP S.YTIC

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Email : _____ Tél : _____