

SOFIDY EUROPE INVEST

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Sofidy SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987


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

ACTUALITÉS

Chers Associés,

En ce début d'année 2022 marqué par un contexte de tensions géopolitiques et de reprise de l'inflation, votre SCPI a poursuivi sa politique d'acquisition sélective avec deux nouveaux actifs de bureaux situés à Bonn en Allemagne (loué principalement à l'État allemand) et à Dublin en Irlande pour un montant total de plus de 13 M€. Votre SCPI a par ailleurs sécurisé près de 35 M€ de nouvelles acquisitions qui seront réalisées au cours du second trimestre dont un immeuble de bureaux à Madrid en Espagne. Ces dernières opérations s'inscrivent dans une démarche de diversification géographique et de mutualisation rapide du risque grâce à l'acquisition d'actifs de qualité dans des métropoles dynamiques européennes.

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 9,60 € et 10,80 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2022. L'acompte sur dividende du premier trimestre s'établit à 2,28 € par part ayant pleine jouissance.

La collecte de plus de 30 M€ réalisée depuis le début de l'année témoigne du succès de la stratégie visant l'acquisition d'actifs immobiliers qualitatifs situés exclusivement en Europe (hors France) et s'inscrivant dans une logique d'investissement responsable.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion

INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a participé à l'acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux situé à Bonn en Allemagne et d'un immeuble de bureaux à Dublin en Irlande pour un montant total de **13,4 M€** :

Bonn - Allemagne : Godesberger Allee 115-121 - 9,5 M€ : Prise de participation (11 %) aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY dans un ensemble immobilier composé de six immeubles de bureaux interconnectés totalement rénovés et très bien situés dans le *Bundesviertel* (quartier gouvernemental) à Bonn en Allemagne. L'actif de 21 800 m² est actuellement loué à 93 % à 5 locataires de premier plan, dont l'État allemand (pour 82 % des loyers en place), pour une durée résiduelle moyenne ferme des baux de 7 années.

Dublin - Irlande : Fleming Court - Fleming's place - 3,9 M€ : Prise de participation (20 %) aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY dans l'immeuble de bureaux Fleming Court à Dublin pour un volume total d'investissement de 3,9 M€ pour votre SCPI. Le bâtiment de 2 734 m² répartis sur 5 niveaux bénéficie d'une localisation de premier choix à l'entrée du quartier central des affaires de Dublin et proche du pôle commercial de Baggot street. L'actif est loué à 7 locataires opérant principalement dans le secteur financier.

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires	Surface ⁽²⁾	Prix d'acquisition frais inclus ⁽²⁾	Date d'acquisition
BUR	Bonn - Godesberger Allee 115-121- Allemagne	Multi-locataires	2 398 m²	9 518 871 €	01/03/2022
BUR	Dublin - Fleming Court - Fleming's place - Irlande	Multi-locataires	547 m²	3 901 400 €	14/03/2022
TOTAL			2 945 m²	13 420 271 €	

(1) BUR (Bureaux).

(2) Les surfaces et les prix mentionnés pour les immeubles situés à Bonn et à Dublin correspondent à la quote-part de détention de SOFIDY EUROPE INVEST.

Depuis le 31 mars 2022, votre SCPI a participé à l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Madrid en Espagne pour un montant de 21 M€ et est engagée dans l'acquisition d'une surface commerciale à Halle-sur-Saale en Allemagne proche de Leipzig, ainsi que d'un nouvel immeuble de bureaux à Dublin en Irlande représentant un volume total d'investissement de 14 M€.


Godesberger Allee 115-121- Bonn (Allemagne)

Fleming Court - Fleming's place - Dublin (Irlande)

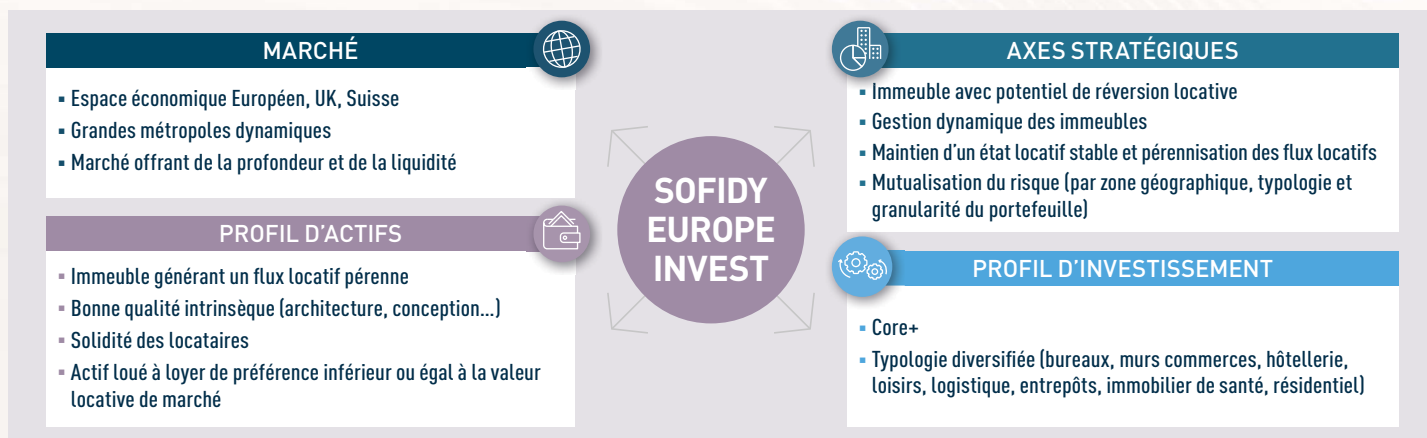
Exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs.

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, 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.

ENVIRONNEMENT

Objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment

- Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre
 - En favorisant la production d'énergies renouvelables
 - En visant des certifications pour les actifs
 - En procédant à un suivi des consommations énergétiques des actifs
 - En assurant un suivi des fluides frigorigènes des 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

- Favoriser les immeubles accessibles au moyen des transports en commun existants ou à venir
- Favoriser l'accès à des services

GOUVERNANCE

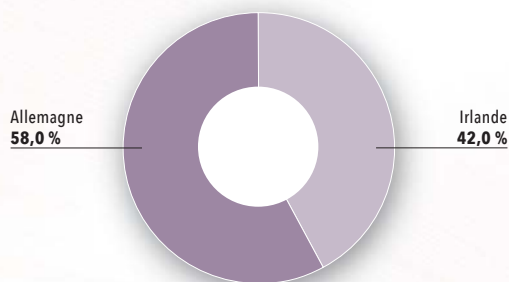
Objectif principal d'intégrer une vision vertueuse sur le long terme vis-à-vis des actifs et des parties prenantes

- 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

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2022

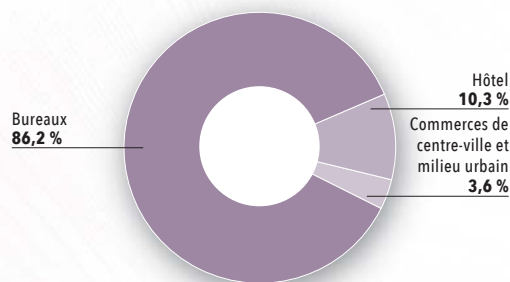
(Par référence à la dernière valeur d'expertise connue au 31 décembre 2021 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
33 M€

Par typologies d'actifs



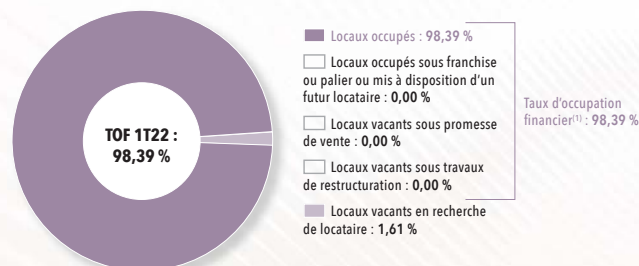
ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2022 s'établit à **98,39 %** (nouvelle méthodologie⁽¹⁾). Cette légère baisse du taux d'occupation s'explique principalement par l'acquisition d'un immeuble au cours du trimestre dont la commercialisation de certaines surfaces est en cours.

3T21	4T21 (ancienne méthode ⁽¹⁾)	4T21 (nouvelle méthode ⁽¹⁾)	1T22 (nouvelle méthode ⁽¹⁾)
100 %	100 %	100 %	98,39 %

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2022 s'établit à 99,54 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles. Au 31 mars 2022, la vacance est répartie sur 3 unités locatives.



(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 la nouvelle méthodologie.

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2022

Dettes bancaires	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 mars 2022	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe (ou variable couvert)	Taux variable	
4,3 M€	13,0 %	2,15 %	100 %	0 %	10 ans

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€. Au 31 mars 2022, le niveau d'endettement bancaire de SOFIDY EUROPE INVEST reste limité à 13,0 % du patrimoine. Ce niveau d'endettement intègre les dettes liées aux participations contrôlées détenues par votre SCPI.

ÉVOLUTION DU CAPITAL - Capital variable

Au cours du premier trimestre 2022, 129 712 parts nouvelles ont été souscrites, soit une collecte brute et nette des retraits de 30 482 320 €.

Au 31 décembre 2021, le nombre d'associés est de **1 568** et aucune part n'est en attente de retrait.

Le montant des capitaux collectés pour les 129 712 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	19 456 800 €
Prime d'émission :	11 025 520 €
Montant collecté :	30 482 320 €

	Nouvelles parts souscrites	Cumul parts souscrites	Cumul capital nominal en €	Capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) en €
Cumul au 31.12.2021		212 061	31 809 150	49 834 335
1 ^{er} trimestre 2022	129 712	341 773	51 265 950	80 316 655
TOTAL	129 712	341 773	51 265 950	80 316 655

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 €

En € par part	Au 31.12.2021
Valeur comptable	207,91 €
Valeur de réalisation	207,00 €
Valeur de reconstitution	230,36 €



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).

DIVIDENDE DE L'EXERCICE

En € par part	Prévision 2022	Date de versement
1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	2,28 €	Fin avril n
2 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	-	Fin juillet n
3 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	-	Fin octobre n
4 ^{ème} trimestre ⁽¹⁾	-	Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	-	
Dividende annuel par part ⁽²⁾	Entre 9,60 € et 10,80 €	
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère ⁽³⁾	-	
Taux de distribution net de fiscalité étrangère ⁽⁴⁾	Entre 4,09 % et 4,60 %	

(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4^{ème} trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet, la distribution du 4^{ème} trimestre pouvant, le cas échéant, comprendre un complément de dividende afférent aux trimestres précédents; les montants sont présentés bruts avant prélèvements sociaux et obligatoires.

(2) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La Société de Gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2022 au mieux de ses connaissances à la date du 14 avril 2022 (soit entre 9,60 € et 10,80 € par part), fourchette qui sera ajustée au cours des prochains trimestres.

Elle versera, fin avril 2022, le premier acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, d'un montant de 2,28 € pour une part ayant pleine jouissance, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 2,28 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 2,28 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.

3) 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.

4) 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

L'Assemblée Générale annuelle se tiendra le 1^{er} juin 2022 à 11h00 au 303 Square des Champs Élysées à Évry-Courcouronnes (91026). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance en ligne ou par voie postale en fonction de leurs préférences. Nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite (31 mai 2022 à 12h00) votre pouvoir et/ou votre vote par correspondance.

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. :