

## SOFIDY EUROPE INVEST

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Sofidy SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

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

## ACTUALITÉS

Chers Associés,

Nous avons le plaisir de partager avec vous le premier bulletin trimestriel d'information de votre nouvelle SCPI Européenne de rendement diversifiée. Depuis le 28 mai 2021, date à laquelle la SCPI a débuté sa commercialisation, 18,2 M€ avaient déjà été collectés au 12 juillet dernier et 16,1 M€ investis ou engagés dans des premières acquisitions en Allemagne et en Irlande. Une Assemblée Générale mixte a eu lieu le 21 juillet 2021 et l'ensemble des résolutions ont été approuvées notamment l'augmentation du capital plafond à 250 M€, l'augmentation à 150 M€ du plafond des dettes financières pouvant être contractées par votre SCPI ainsi que la ratification du dépositaire.

SOFIDY EUROPE INVEST ciblera les opportunités immobilières situées principalement dans les grandes métropoles dynamiques européennes, sur les secteurs porteurs des bureaux, des commerces, de l'hôtellerie et des loisirs, de la logistique et des locaux d'activité, de la santé et du résidentiel, tout en respectant l'approche de diversification prudente et sélective que SOFIDY applique depuis maintenant plus de trente ans sur l'ensemble de ses fonds immobiliers.

Concernée par l'impact de son activité sur l'environnement, SOFIDY est convaincue que la gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe significativement à leur valorisation financière dans le temps. À ce titre, les décisions d'investissement intégreront des critères ESG et la gestion sera orientée pour viser une labélisation ISR Immobilier au cours des prochains mois. Nous profitons de ce premier bulletin pour vous remercier de votre confiance.

La Société de Gestion

## INVESTISSEMENTS

Depuis son lancement, votre SCPI a réalisé deux investissements en participant à l'acquisition d'un actif à usage mixte à Aachen en Allemagne ainsi qu'à l'acquisition d'un actif de bureaux à Dublin en Irlande pour un montant total de **9,6 M€** :

**Aix-la-Chapelle - Allemagne : Aachen - Großkölnstraße 57-63 - 5,0 M€** : Une prise de participation (25 %) aux cotés d'autres fonds gérés par Sofidy dans l'acquisition d'un actif mixte neuf situé au cœur de la ville d'Aachen (Aix-la-Chapelle), représentant un volume d'investissement de 5,0 M€ pour SOFIDY EUROPE INVEST. L'actif développant une surface totale de 5 545 m<sup>2</sup> se situe à 400 m de l'hôtel de ville et de la cathédrale (sépulture de Charlemagne), deux sites patrimoniaux qui suscitent l'attractivité culturelle et touristique. L'hôtel (occupant les étages) est loué à B&B Hotels GmbH et le commerce (1 117 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée) à l'enseigne de distribution DM, deux locataires de premier plan. Ce premier investissement permet de générer des revenus locatifs pérennes pour la SCPI grâce à la qualité de signature des locataires et de la durée résiduelle ferme des baux qui s'élève à 17 ans en moyenne à la date d'acquisition.

**Dublin - Irlande : Harcourt Street 76-78 - 4,6 M€** : Une prise de participation (20 %) aux cotés d'autres fonds gérés par Sofidy dans l'acquisition d'un immeuble de bureaux du 18<sup>ème</sup> siècle, récemment restructuré et rénové, situé à Dublin, représentant un volume d'investissement de 4,6 M€ pour votre SCPI. L'immeuble situé en bordure d'Iveagh Gardens dans le centre historique et quartier central des affaires de Dublin bénéficie d'une bonne desserte en transport avec la Green Line (métro). L'actif d'une surface totale de 2 317 m<sup>2</sup> est loué à l'Office of Public Works et occupé par le Foreign Affairs irlandais depuis 1982 et présente une durée résiduelle ferme des baux de 6 ans.

Type <sup>(1)</sup>	Adresse	Locataires / Activités	Surface <sup>(2)</sup>	Prix d'acquisition frais inclus <sup>(2)</sup>	Date d'acquisition
Mixte	Aachen- Großkölnstraße 57-63 - Allemagne	B&B / Hôtel D&M / Drogerie	1 386 m <sup>2</sup>	4 969 025 €	24/06/2021
BUR	Dublin - Harcourt Street 76-78 - Irlande	Office of Public Works / Administration	463 m <sup>2</sup>	4 620 400 €	22/07/2021
<b>TOTAL</b>			<b>1 850 m<sup>2</sup></b>	<b>9 589 425 €</b>	

(1) BUR (Bureaux).

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

**Au 22 juillet 2021, votre SCPI est également engagée dans un investissement en immobilier direct en Allemagne pour un montant total de 6,5 M€.**





Großkölstraße 57-63 - Aix-la-Chapelle (Allemagne)



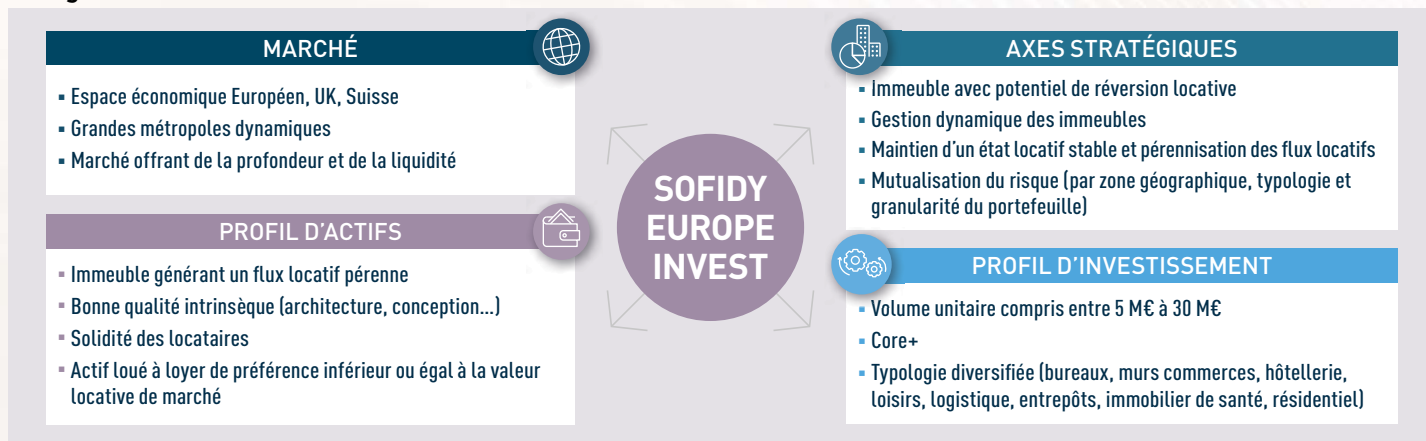
Großkölstraße 57-63 - Aix-la-Chapelle (Allemagne)

Exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs.

## L'UNIVERS D'INVESTISSEMENT

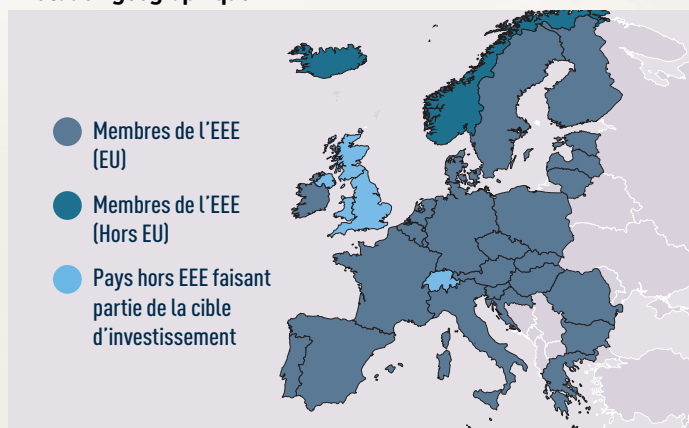
La politique d'acquisition repose sur une forte diversification d'une part géographique et d'autre part sectorielle. L'exposition européenne de la SCPI lui permettra par ailleurs de profiter d'éventuels décalages de cycle entre les différents pays. Par ailleurs, il est précisé que les investissements d'actifs immobiliers réalisés en France ne pourront représenter plus de 20 % du total des actifs de la SCPI.

## Stratégie d'investissement

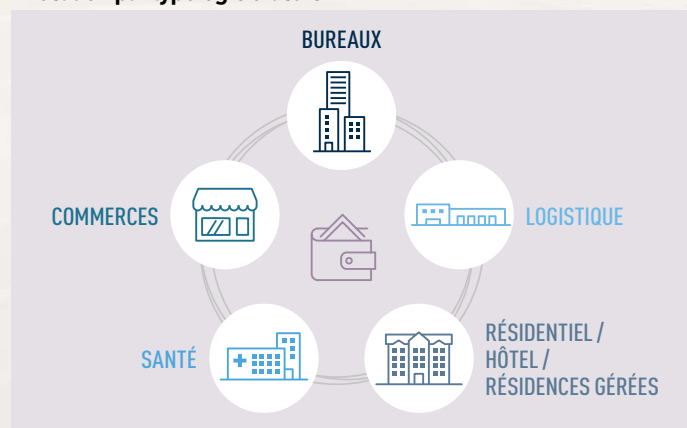


Note : Le profil d'investissement Core+ désigne des actifs d'une bonne qualité intrinsèque localisés dans des marchés établis et bénéficiant d'un état locatif sécurisé assurant donc des perspectives solides et des potentiels de revalorisation.

## Allocation géographique



## Allocation par typologie d'actifs

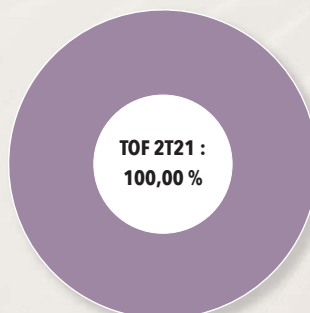


## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier s'établit à **100,0 %** au deuxième trimestre 2021. Pour rappel, ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Le taux d'occupation physique moyen du deuxième trimestre 2021 s'établit à 100,0 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles.



### LOCAUX OCCUPÉS

Taux d'occupation financier 100,00 %  
Sous franchise ou palier 0,00 %

### LOCAUX VACANTS

En recherche de locataires 0,00 %  
En travaux 0,00 %  
Investissements indirects 0,00 %  
Sous promesse de vente 0,00 %

## POINT SUR L'ENDETTEMENT

La SCPI ne dispose d'aucune dette bancaire au 22 juillet 2021. L'effet de levier pourra être mis en place au cours du second semestre 2021 afin de profiter des taux actuellement bas. 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

Depuis le lancement de votre SCPI le 1<sup>er</sup> avril 2021, 81 307 parts nouvelles ont été souscrites soit une collecte brute et nette des retraits de 18 151 788 €.

Le 12 juillet 2021, votre SCPI a clôturé la commercialisation des parts fondateurs à hauteur de 1 648 255 € ainsi que celle des parts sponsors à hauteur de 16 503 533 € réalisant ainsi 84 % de l'objectif de souscription soit 18 151 788 €. À compter de cette date votre SCPI est commercialisée à un prix de souscription de 235 €.

Le nombre d'associés au 12 juillet 2021 est de 431 et aucune part n'est en attente de retrait.

Le montant des capitaux collectés pour les 81 307 parts nouvelles souscrites du 1<sup>er</sup> avril 2021 au 12 juillet 2021 se ventile en :

Nominal :	12 358 664 €
Prime d'émission :	5 793 124 €
<b>Montant collecté :</b>	<b>18 151 788 €</b>

	Nouvelles parts souscrites	Cumul parts souscrites	Cumul capital nominal en €	Capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) en €
Associés fondateurs	7 383	7 383	1 122 216	1 735 005
Associés sponsors	73 924	81 307	12 358 664	19 107 145
<b>TOTAL</b>	<b>81 307</b>	<b>81 307</b>	<b>12 358 664</b>	<b>19 107 145</b>

## 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)

## 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 venant tout juste d'être initié, votre SCPI ne distribue pas d'acompte sur dividende ce trimestre. Il est prévu une distribution trimestrielle à compter du premier versement qui interviendra en janvier 2022.





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

## AUTRES INFORMATIONS

### 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](http://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 - Évy Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01 - **Site internet :** [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) - **Email :** [sofidy@sofidy.com](mailto: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 - Évy Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex  
Si vous-même, ou un de vos proches, êtes intéressés par les fonds gérés par SOFIDY, renvoyez nous ce coupon.

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 :