



## Bulletin trimestriel d'information

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2023 ► N° 8

Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2023



Chers Associés,

Dans un contexte d'inflation et de remontée des taux, le marché immobilier est entré dans un nouveau cycle en termes de valorisation et de recours potentiel à l'endettement.

Votre SCPI connaît une collecte toujours dynamique, avec plus de 40 M€ souscrits sur le premier trimestre 2023. Plus de 4 500 associés accordent aujourd'hui leur confiance à Sofidy Europe Invest et nous vous en sommes reconnaissants. Avec 52 M€ de trésorerie disponible en fin de trimestre, votre SCPI se trouve ainsi en situation favorable pour saisir les opportunités d'investissement à venir.

A ce titre deux nouvelles acquisitions ont été réalisées au cours du trimestre pour un montant total de 27,0 M€, inaugurant ses premières expositions au secteur de la logistique et à l'Angleterre. La première acquisition a visé un portefeuille de deux plateformes logistiques à Saragosse en Espagne pour un montant de 18,8 M€. La seconde a porté sur une participation de 8,3 M€ dans un immeuble de bureaux situé en plein cœur de Londres, aux côtés d'un autre fonds géré par Sofidy.

Le taux d'occupation financier se maintient à un niveau élevé à 98,71 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

Les équipes de gestion de Sofidy s'emploient également 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 (ESG) afin de valoriser votre patrimoine sur le long terme.

Les résultats de Sofidy Europe Invest permettent d'envisager une fourchette de dividende annuel<sup>(1)</sup> entre 9,70 € et 10,20 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2023, reflétant un taux de distribution brut de fiscalité compris entre 4,70 % et 4,95 %<sup>(2)</sup>.

L'acompte sur dividende du premier trimestre 2023 s'est établi à 2,28 € par part ayant pleine jouissance, identique à celui du premier trimestre 2022.

Nous vous remercions de votre confiance.

### La Société de Gestion.

(1) Cette fourchette de dividende annuel est non garantie. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion, qui ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

(2) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier N. Au titre de 2022, ce dividende intègre 0,36 % de fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés.

(3) La SCPI ayant été créée en 2021, aucun TRI réalisé au minimum sur plusieurs périodes correspondant à des multiples de 5 ans ne peut être publié, conformément au guide ASPIM sur les indicateurs de performance.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**+4,65 %**

TAUX DE DISTRIBUTION 2022<sup>(2)</sup>

**N/A**

TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS L'ORIGINE  
AU 31 DÉCEMBRE 2022<sup>(3)</sup>

**98,71 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**245,3 M€**

CAPITALISATION  
AU 31 MARS 2023

**21**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 31 MARS 2023

**4 516**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 31 MARS 2023

### ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

## Prendre des risques pourquoi pas, mais bien les connaître c'est mieux !

- Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille de fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente notamment un risque de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la note d'information de la SCPI.
- L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
- Les performances futures peuvent être soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.



# Le patrimoine de Sofidy Europe Invest

À RETENIR  
AU 31/03/2023

154,3 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE

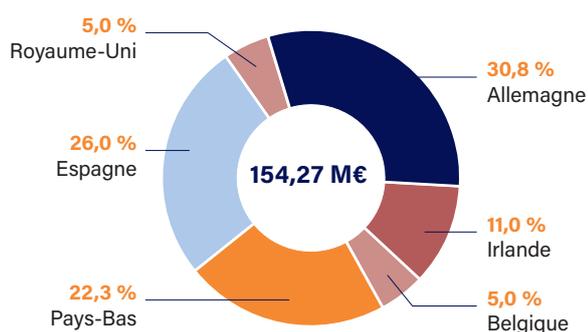
21  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
49 UNITÉS LOCATIVES

## 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.

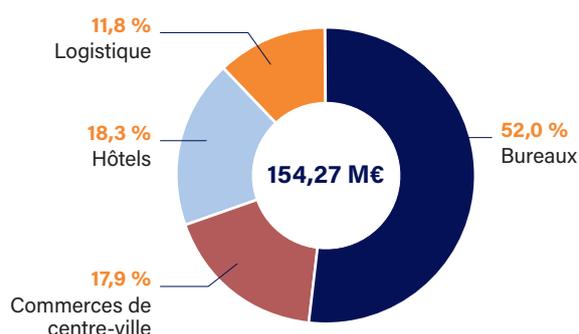
## Composition du patrimoine immobilier

En valeur au 31 mars 2023



## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 mars 2023



## Point sur l'endettement au 31 mars 2023



**2,8 %** 4,29 M€  
% dette / valeur  
du patrimoine Dette bancaire



**2,15 %**  
Taux moyen des emprunts  
**100,0 %** 0,0 %  
Taux fixe Taux variable



**8 ans et 11 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 1T2023

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

Au cours du trimestre, votre SCPI a procédé à deux acquisitions en Espagne et au Royaume-uni pour un montant total de 27,0 M€.

La première acquisition, d'un montant de 18,8 M€, s'est portée sur un ensemble de deux bâtiments logistiques situés à Saragosse (Espagne). Les actifs sont loués à une société de transport de fret et de colis dans le cadre de baux présentant une durée résiduelle moyenne de 11 années.

Le second investissement a concerné un immeuble de bureaux en plein cœur du quartier d'affaires de Londres (Royaume-Uni). L'acquisition s'est faite aux côtés d'un autre fonds géré par Sofidy et représente un volume d'investissement de 8,3 M€ (quote-part de SEI). L'actif est loué à un acteur du conseil financier, dans le cadre d'un bail présentant une durée ferme résiduelle de 6,1 années.

Au 31 mars 2023, votre SCPI est par ailleurs engagée pour un montant de 7,0 M€ dans l'acquisition de 2 hôtels allemands, situés dans les villes de Francfort et de Duisburg, qui viendront compléter au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 le portefeuille déjà acquis.

| Type                   | Adresse   | Locataires/Activités | Surface                     | Prix d'acquisition frais inclus | Date d'acquisition |
|------------------------|---|----------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Logistiques            | Calle Aversa/Calle Botota 26, Saragosse (Espagne) | Trans(X)Tar S.L.     | 27 797 m <sup>2</sup>       | 18 772 727 €                    | 09/03/2023         |
| Bureaux <sup>(1)</sup> | 8 Bouverie Street, Londres (UK)                   | Tipall Ltd           | 877 m <sup>2</sup>          | 8 275 567 €                     | 24/03/2023         |
|                        |   |                      | <b>28 674 m<sup>2</sup></b> | <b>27 048 294 €</b>             |                    |

(1) Acquisition faite en coinvestissement avec un autre fonds géré par Sofidy.

A RETENIR



**27,0 M€**

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

**2**

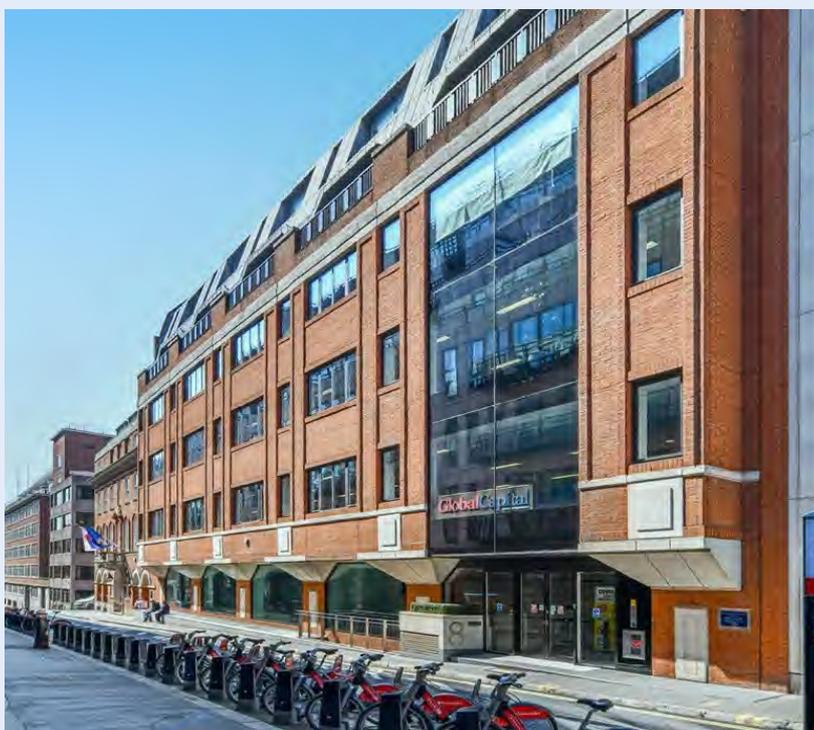
NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

**28 674 m<sup>2</sup>**

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

**7,0 M€**

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 31/03/2023



8 Bouverie Street - Londres (Royaume-Uni)



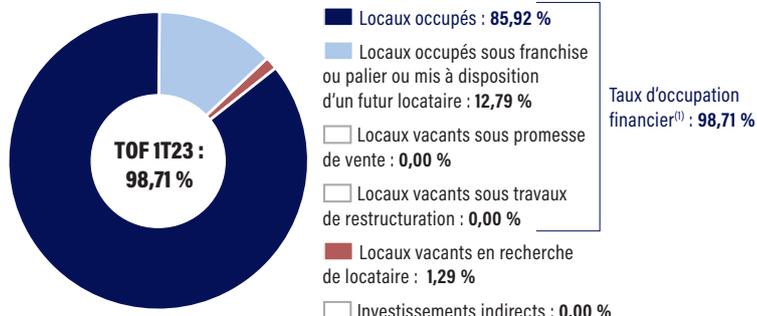
# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* moyen du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 s'établit à 98,71 %, en légère hausse par rapport au trimestre précédent.



Au 31/03/2023, la vacance est répartie sur 5 unités locatives.



**1 237 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 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.



# La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Distribution de l'exercice

### Acompte trimestriel 1T 2023



Acompte trimestriel versé fin avril pour une part ayant pleine jouissance, soit 2,19 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

### Distribution annuelle

| En € par part             | Rappel 2022    | Prévision 2023               |
|---------------------------|----------------|------------------------------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre | 2,28 €         | 2,28 €                       |
| 2 <sup>e</sup> trimestre  | 2,28 €         |                              |
| 3 <sup>e</sup> trimestre  | 2,28 €         |                              |
| 4 <sup>e</sup> trimestre  | 3,24 €         |                              |
| <b>Dividende annuel</b>   | <b>10,08 €</b> | <i>Entre 9,70 et 10,20 €</i> |

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2023 **entre 9,70 € et 10,20 €** par part soit **un taux de distribution brut de fiscalité compris entre 4,70 % et 4,95 % (non garanti)**. Cette fourchette sera ajustée au cours des prochains trimestres.

Cette fourchette de dividende annuel est non garantie. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion, qui ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

## Rappel de la distribution

### Taux de distribution 2022

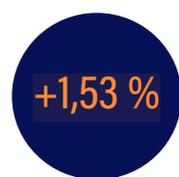


Votre SCPI a généré en 2022 un taux de distribution de 4,65 % brut de fiscalité<sup>(1)</sup> et de 4,29 % net de fiscalité<sup>(2)</sup>.

(1) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier N. 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. Au titre de 2022, ce dividende intègre 0,36 % de fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés.

(2) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier N.

### Rendement global immobilier 2022

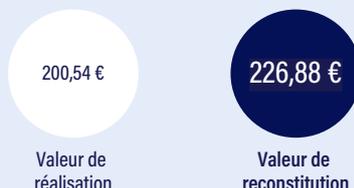


Le rendement global immobilier de l'année N est la somme du taux de distribution et de la variation de la valeur de réalisation de l'année N.

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

### Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2022



### 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>ème</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 :

40 092 175 €  
MONTANT COLLECTÉ

245 331 070 €  
CAPITALISATION AU 31/03/2023

156 594 300 €  
CAPITAL NOMINAL AU 31/03/2023

(VS 131 080 050 € AU 31/12/2022)

1 043 962  
NOMBRE DE PARTS AU 31/03/2023

170 605  
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

510 / 109 064 €  
PARTS / MONTANTS RETIRÉS

0  
PARTS EN ATTENTE AU 31/03/2023

# 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                 |

## À noter :

L'Assemblée Générale annuelle de Sofidy Europe Invest se tiendra le 31 mai 2023 à 11h00 au 303 Square des Champs-Élysées à Evry-Courcouronnes. 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 (la veille de l'AG avant 12h00) votre pouvoir et/ou votre vote par correspondance.



## 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.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au document d'information clé et à la note d'information, avant de prendre toute décision finale d'investissement.