



Bulletin trimestriel d'information

4^e TRIMESTRE 2022 ► N° 7

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2023



LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

+ 4,65 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2022*

98,21 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

205,4 M€

CAPITALISATION
AU 31 DÉCEMBRE 2022

18

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 31 DÉCEMBRE 2022

3 813

NOMBRE D'ASSOCIES
AU 31 DÉCEMBRE 2022

Chers Associés,

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

La collecte de Sofidy Europe Invest a accéléré tout au long de l'année 2022 pour atteindre 155 M€, dont 46 M€ au 4^{ème} trimestre. La capitalisation de votre SCPI s'établit désormais à 205 M€ à la faveur des 3 813 associés qui lui ont accordé leur confiance après 19 mois d'existence seulement.

Votre SCPI a poursuivi son programme d'investissements sur le trimestre, avec toujours beaucoup de prudence et de discipline. Sur la période, quatre investissements ont été réalisés pour un montant total de 63,7 M€. Trois acquisitions ont été signées aux Pays-Bas (Rotterdam, Utrecht et Amsterdam), pour un volume total de 37,7 M€. Le dernier investissement a visé un portefeuille de quatre hôtels situés dans des villes allemandes de premier plan, pour un montant total de 26,0 M€. Sofidy Europe Invest est par ailleurs engagée dans l'acquisition de deux autres hôtels allemands, qui viendront compléter au 1^{er} trimestre 2023 le portefeuille déjà acquis.

Avec 45 M€ de trésorerie disponible à fin 2022, votre SCPI se trouve en situation favorable pour saisir les opportunités d'investissement à venir.

Le taux d'occupation financier s'établit à 98,21 % au 4^{ème} trimestre 2022, traduisant la qualité du patrimoine et du travail des équipes de gestion.

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 performances de Sofidy Europe Invest permettent à votre Société de Gestion de fixer la distribution annuelle définitive à 10,08 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2022, reflétant un taux de distribution de 4,65 % brut de fiscalité* et coïncidant avec le haut de la fourchette annoncée précédemment. L'acompte sur dividende du 4^{ème} trimestre s'établit à 3,24 € par part, un niveau sensiblement supérieur aux acomptes versés sur les trois premiers trimestres 2022.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion.

* 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 1er janvier N.

**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 31/12/2022

131,5 M€
VALEUR DE PATRIMOINE

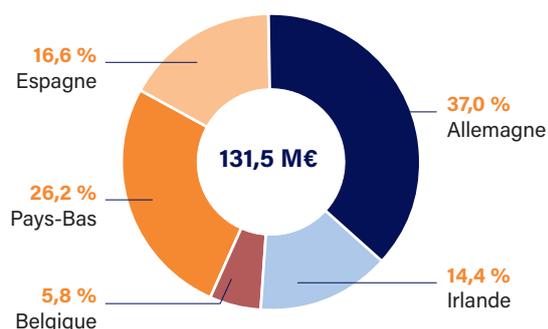
18
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
46 UNITÉS LOCATIVES

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.

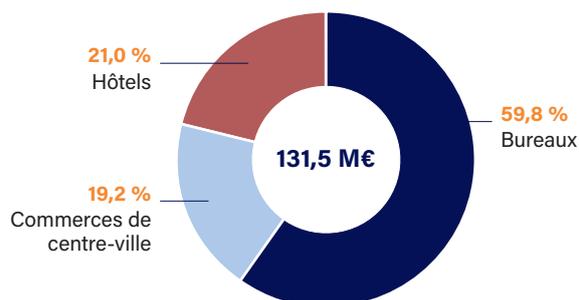
Composition du patrimoine immobilier

En valeur au 31 décembre 2022



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 décembre 2022



Point sur l'endettement au 31 décembre 2022



3,3 % 4,29 M€
% dette / valeur
du patrimoine Dette bancaire



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



9 ans et 1 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 4T2022

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

Au cours du trimestre, votre SCPI a procédé à quatre acquisitions, trois aux Pays-Bas et une en Allemagne, pour un montant total de 63,7 M€.

La première acquisition, d'un montant de 4,7 M€, s'est portée sur un immeuble de bureaux situé à Rotterdam (Pays-Bas). L'actif est loué à un groupe éducatif dans le cadre d'un bail ferme de 10 ans.

L'investissement suivant a concerné un ensemble de deux immeubles de bureaux à Utrecht (Pays-Bas) pour un montant total de 16,5 M€. Les actifs sont loués à 3 locataires exerçant dans les secteurs du conseil et des services informatiques, dans le cadre de baux présentant une durée ferme résiduelle moyenne de 7,5 années.

La troisième acquisition a concerné un immeuble de commerces à Amsterdam (Pays-Bas), pour un montant total de 16,6 M€. L'actif est localisé dans une zone dédiée aux loisirs et est loué à 2 locataires, la chaîne de supermarchés Albert Heijn très réputée aux Pays-Bas ainsi qu'une salle de jeux d'arcades. L'ensemble des baux fait ressortir une durée ferme résiduelle moyenne de 6,4 années.

Le dernier investissement a visé un portefeuille de quatre hôtels situés dans les villes allemandes de Bonn, Brême, Düsseldorf et Aix-la-Chapelle. L'acquisition s'est faite aux côtés de trois autres fonds gérés par Sofidy et représente un volume d'investissement de 26,0 M€ (quote-part de SEI). Les 4 hôtels sont loués au groupe B&B dans le cadre d'un bail ferme de 25 ans.

Au 31 décembre 2022, votre SCPI est par ailleurs engagée pour un montant de 7,0 M€ dans l'acquisition de 2 autres hôtels allemands, situés dans les villes de Francfort et de Duisburg, qui viendront compléter au 1^{er} trimestre 2023 le portefeuille déjà acquis.

Type	Adresse	Locataires/Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Bureaux	1e Pijnackerstraat 64, Rotterdam (Pays-Bas)	LMC-VO (Groupe éducatif)	1 941 m ²	4 698 180 €	13/10/2022
Hôtels ⁽¹⁾	Bonn, Brême, Düsseldorf, Aix-la-Chapelle (Allemagne)	Groupe B&B hotels	9 328 m ²	25 974 400 €	01/12/2022
Bureaux	Ptolemaeuslaan 70 et Ptolemaeuslaan 40, Utrecht (Pays-Bas)	RAM infotechnology BV Exact RPS BV	4 651 m ²	16 500 000 €	21/12/2022
Commerces	JohannCruyff 177, Amsterdam (Pays-Bas)	Albert Heijn Gamestate	2 749 m ²	16 555 000 €	29/12/2022
			18 669 m²	63 727 580 €	

(1) Portefeuille acquis en coinvestissement avec 3 autres fonds gérés par Sofidy. L'acquisition de l'hôtel d'Aix-la-Chapelle a eu lieu le 15/12/2022.

A RETENIR



63,7 M€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

4

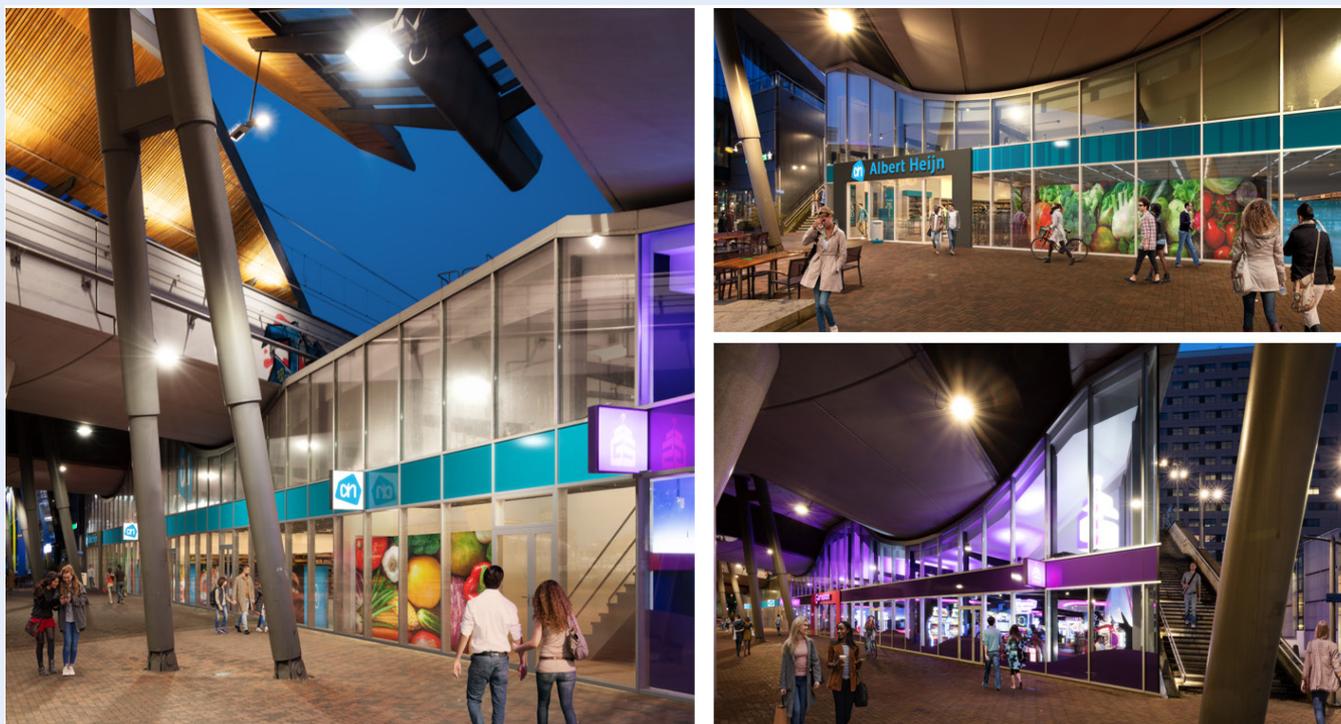
NOMBRE D'ACQUISITIONS SUR LE TRIMESTRE

18 669 m²

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

7,0 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 31/12/2022

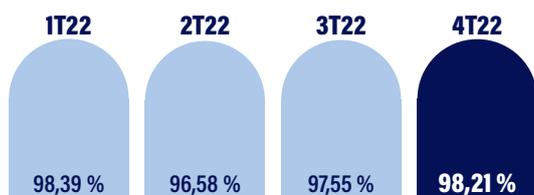


JohannCruyff 177 - Amsterdam (Pays-Bas)

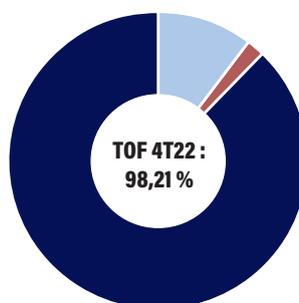
Une gestion attentive, au service de votre épargne

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du 4^e trimestre 2022 s'établit à 98,21 %, en légère hausse par rapport au trimestre précédent.



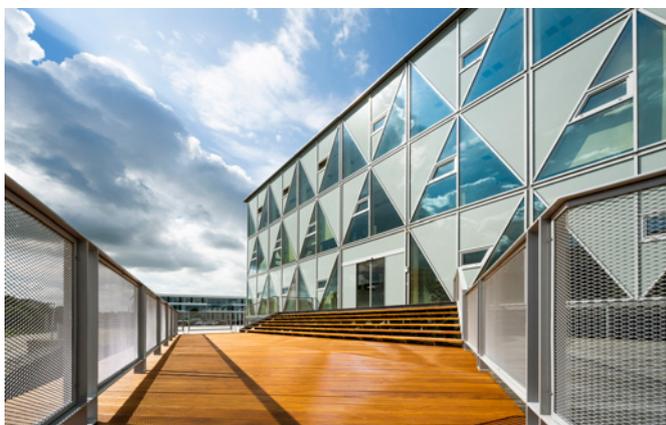
Au 31/12/2022, la vacance est répartie sur 4 unités locatives.



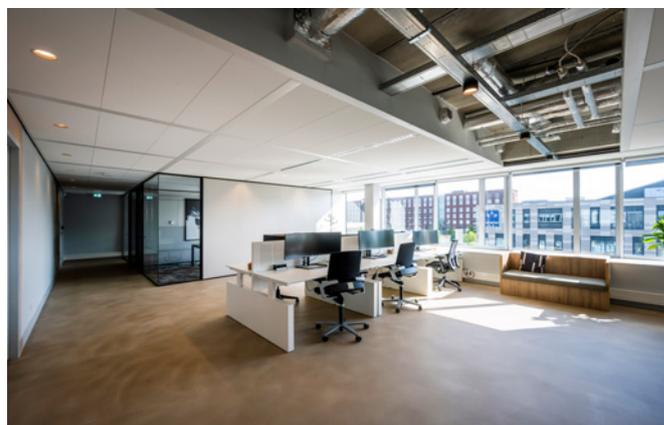
Taux d'occupation financier : **98,21 %**

1 021 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.



Ptolemaeuslaan 40 - Utrecht (Pays-Bas)



Ptolemaeuslaan 70 - Utrecht (Pays-Bas)

La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Distribution de l'exercice

Acompte trimestriel 4T 2022

3,24 €
PAR PART

Acompte trimestriel versé fin janvier pour une part ayant pleine jouissance, soit 3,14 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

Distribution annuelle

10,08 €
PAR PART

Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 10,08 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet.

En € par part	2022
1 ^{er} trimestre	2,28 €
2 ^e trimestre	2,28 €
3 ^e trimestre	2,28 €
4 ^e trimestre	3,24 €
Dividende annuel	10,08 €

Taux de distribution 2022

4,65 %

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

En € par part	Rappel 2021	2022
Taux de distribution brut de fiscalité ⁽¹⁾	4,92 % ⁽³⁾	4,65 %
Taux de distribution net de fiscalité ⁽²⁾	4,56 % ⁽³⁾	4,29 %

(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^{er} janvier N.

(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^{er} janvier N.

(3) Taux annualisés, l'exercice 2021 ayant été incomplet (année de lancement de votre SCPI).

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

Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2021

207 €

Valeur de réalisation

230,36 €

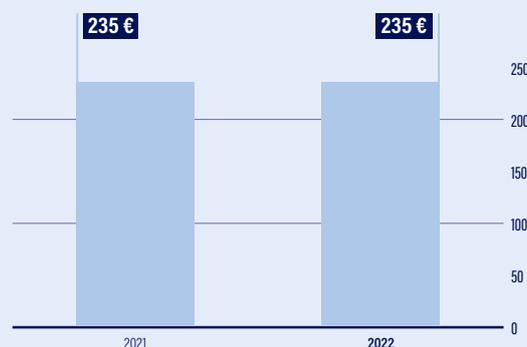
Valeur de reconstitution

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 :

46 607 315 €
MONTANT COLLECTÉ

205 358 745 €
CAPITALISATION AU 31/12/2022

131 080 050 €
CAPITAL NOMINAL AU 31/12/2022
(VS 31 809 150 € AU 31/12/2021)

873 867
NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2022

198 329
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

0 / 0 €
PARTS / MONTANTS RETIRÉS

0
PARTS EN ATTENTE AU 31/12/2022

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.