



## Bulletin trimestriel d'information

 2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2023 ► N° 9

 Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2023

**LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.**
**+4,65 %**

 TAUX DE DISTRIBUTION 2022<sup>(1)</sup>
**98,82 %**

 TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**277 M€**

 CAPITALISATION  
AU 30 JUIN 2023

**23**

 NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 30 JUIN 2023

**5 130**

 NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 30 JUIN 2023

**ÉCHELLE DE RISQUE**

&lt; Risque faible Risque élevé &gt;

1 2 3 4 5 6 7

Chers Associés,

Le deuxième trimestre voit se confirmer le changement de paradigme sur le marché immobilier européen, avec un ajustement à la baisse des valeurs d'actifs de plus en plus clair. Ce nouveau contexte devrait générer de bonnes opportunités à l'acquisition et Sofidy Europe Invest, avec ses 75 M€ de trésorerie disponible à fin juin, se trouve en situation favorable pour les saisir.

Votre SCPI connaît une collecte brute toujours dynamique avec plus de 32 M€ souscrits sur le deuxième trimestre 2023 (72 M€ depuis le début de l'année), 5 130 associés lui accordant désormais leur confiance. Nous vous en sommes reconnaissants.

Deux nouvelles acquisitions ont été signées au cours du trimestre pour un montant total de 6,9 M€. Il s'agit de murs d'hôtels situés à Duisburg et Francfort, villes allemandes de premier plan, complétant un portefeuille de quatre hôtels déjà acquis aux 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 et au 1<sup>er</sup> trimestre 2023. L'ensemble est loué à l'opérateur hôtelier B&B dans le cadre de baux fermes d'une durée de 25 ans.

Le taux d'occupation financier de Sofidy Europe Invest se maintient à un niveau élevé de 98,82 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023.

Les équipes de gestion de Sofidy 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 (ESG) afin de valoriser votre patrimoine sur le long-terme. À titre d'illustration, un outil de suivi en temps réel des performances et de la consommation énergétique des bâtiments va être déployé progressivement sur le patrimoine de votre SCPI et des études sont en cours de lancement pour l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques sur les immeubles compatibles.

**Les résultats de Sofidy Europe Invest permettent d'envisager une fourchette de dividende annuel<sup>(2)</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 4,72 % et 4,94 %<sup>(1)</sup>.**

**L'acompte sur dividende du deuxième trimestre 2023 s'établit à 2,28 € par part ayant pleine jouissance, identique à celui du premier trimestre 2023.**

Nous vous remercions de votre confiance.

**La Société de Gestion.**

(1) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Au titre de 2022, la fiscalité immobilière payée par la SCPI représente 7,8% du dividende brut.

(2) Cette fourchette prévisionnelle de dividende annuel est arrêtée par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

NB : La SCPI ayant été créée en 2021, aucun TRI réalisé au minimum sur une période de 5 ans ne peut être publié, conformément au guide ASPIM sur les indicateurs de performance.

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

- Les SCPI sont des placements à long-terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement recommandée est de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente notamment un risque d'absence de rendement, de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité, pouvant toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du fonds. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la note d'information.
- 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.
- 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 30/06/2023

158,9 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE

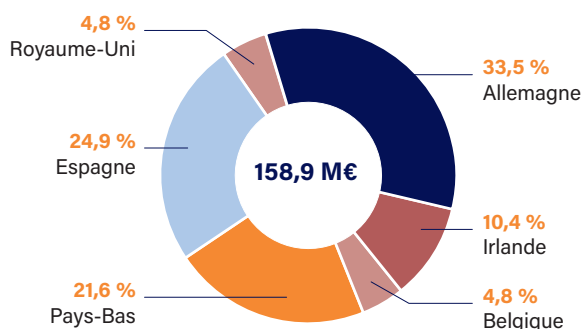
23  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
47 UNITÉS LOCATIVES

## 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.

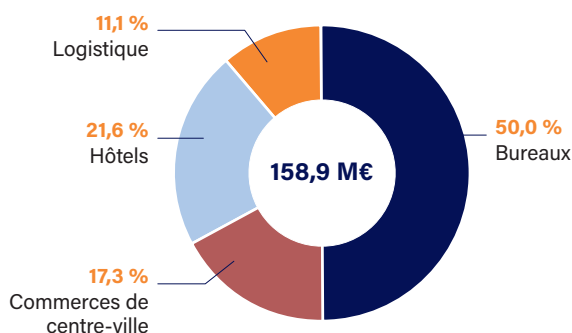
### Composition du patrimoine immobilier

En valeur au 30 juin 2023

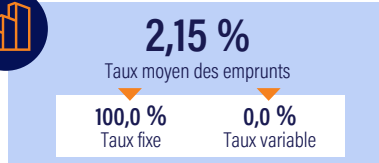
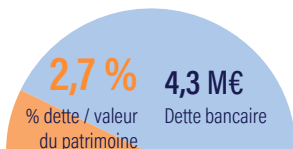


### Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 juin 2023



### Point sur l'endettement au 30 juin 2023



8 ans et 8 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 du trimestre

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

Au cours du trimestre, votre SCPI a pris une participation de 6,9 M€ dans deux acquisitions en Allemagne.

Ces investissements ont concerné deux murs d'hôtels situés dans les villes allemandes de Duisburg et Francfort. Ces acquisitions viennent compléter un portefeuille d'hôtels en Allemagne à l'origine exploités par le Groupe Accor puis repris par l'enseigne B&B dans le cadre de baux fermes sur une durée de 25 ans.

Type	Adresse	Locataires/Activités	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Hôtel <sup>(1)</sup>	Portsmouthplatz 5, Duisburg (Allemagne)	B&B Hotels Germany GMBH	1 667 m <sup>2</sup>	2 894 710 €	26/04/2023
Hôtel <sup>(1)</sup>	Leonardo da Vinci Allee 40, Francfort (Allemagne)	B&B Hotels Germany GMBH	3 601 m <sup>2</sup>	3 961 620 €	30/06/2023
			<b>5 268 m<sup>2</sup></b>	<b>6 856 331 €</b>	

(1) Acquisition faite en co-investissement avec trois autres fonds gérés par Sofidy (40% pour Sofidy Europe Invest).

A RETENIR



**6,9 M€**

MONTANT INVESTI SUR LE  
TRIMESTRE  
(FRAIS INCLUS)

**2**

NOMBRE D'ACQUISITIONS  
SUR LE TRIMESTRE

**5 268 m<sup>2</sup>**

SURFACE ACQUISE  
SUR LE TRIMESTRE

**0 M€**

PROJETS D'INVESTISSEMENT  
ENGAGÉS AU 30/06/2023



Leonardo da Vinci Allee 40 - Francfort (Allemagne) / Portsmouthplatz 5 - Duisburg (Allemagne)

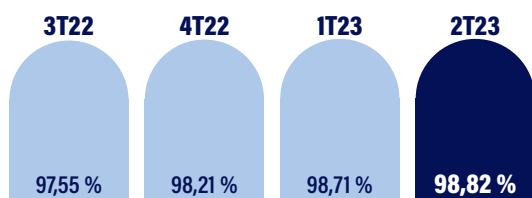
# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## Gestion locative

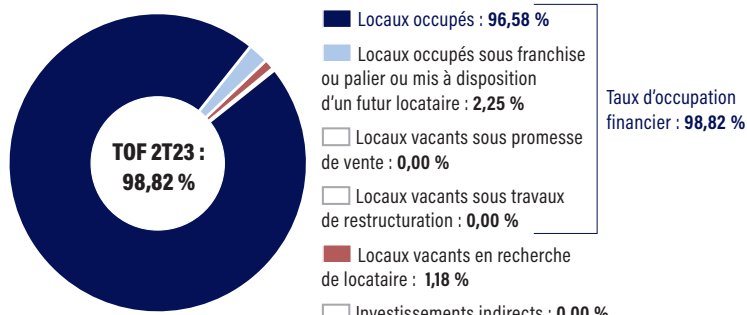
Aucun évènement de gestion locative n'est à signaler sur le trimestre. En outre la durée moyenne résiduelle ferme des baux du portefeuille de votre SCPI s'établit à 8,8 années, offrant ainsi une excellente visibilité sur les loyers et une bonne résilience des revenus.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* moyen du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 s'établit à 98,82 %, en légère hausse par rapport au trimestre précédent.



Au 30/06/2023, la vacance est répartie sur 4 unités locatives.



**2 194 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.



Calle de Albarracin 34 - Madrid (Espagne)



Fleming Court, Fleming's Place - Dublin (Irlande)

# La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Distribution de l'exercice

### Acompte du trimestre



Acompte trimestriel versé fin avril pour une part ayant pleine jouissance, soit 2,15 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

### Distribution annuelle

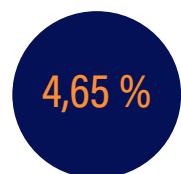
En € par part	Rappel 2022	Prévision 2023
1 <sup>er</sup> trimestre	2,28 €	2,28 €
2 <sup>e</sup> trimestre	2,28 €	2,28 €
3 <sup>e</sup> trimestre	2,28 €	
4 <sup>e</sup> trimestre	3,24 €	
<b>Dividende annuel</b>	<b>10,08 €</b>	<i>Entre 9,70 et 10,20 €</i>

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<sup>(1)</sup> compris entre 4,72 % et 4,94 % (non garanti)**. Cette fourchette sera ajustée au cours des prochains trimestres.

Cette fourchette prévisionnelle de dividende annuel est arrêtée par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue 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 brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Au titre de 2022, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 0 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 0 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 7,76%.

(2) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière payée par la SCPI rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier N.

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

### Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2022

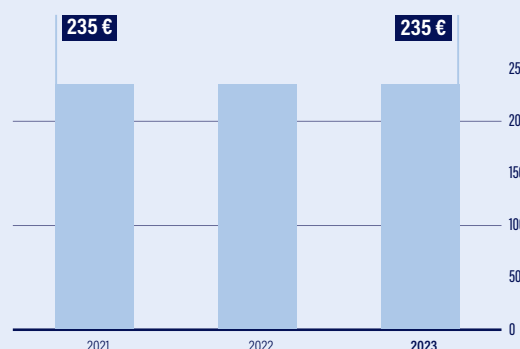


### Prix de souscription

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

213,85 €

PRIX DE RETRAIT DE LA PART

Ce prix correspond au prix de souscription, diminué de la commission de souscription

### LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

32 244 350 €  
MONTANT COLLECTÉ

373 168 €  
MONTANT RETIRÉ

277 165 345 €  
CAPITALISATION AU 30/06/2023

176 914 050 €  
CAPITAL NOMINAL AU 30/06/2023  
(VS 131 080 050 € AU 31/12/2022)

1 179 427  
NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2023

137 210  
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

1 745  
PARTS RETIRÉES

0  
PARTS EN ATTENTE AU 30/06/2023

# 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!

Toutes les résolutions présentées lors des Assemblées Générales du 31 mai et du 28 juin 2023 de votre SCPI ont été adoptées.



## La politique de souscription et de retrait

### 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.