

SOFIDY EUROPE INVEST

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Sofidy SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

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

ACTUALITÉS

Chers Associés,

En seulement quelques mois, votre SCPI a collecté plus de 27 M€. Cette collecte très encourageante a permis d'acquérir trois premiers actifs et d'engager une quatrième acquisition pour un montant total d'investissement de 26 M€. Ces quatre actifs acquis ou sécurisés au moment où nous écrivons ces lignes, illustrent la politique d'investissement de SOFIDY EUROPE INVEST, fondée sur une diversification géographique et une mutualisation du risque grâce à une dizaine de locataires de qualité tels qu'une direction gouvernementale irlandaise (Dublin), une caisse d'assurance maladie historique allemande (Essen), des administrations allemandes (Bonn), ou l'opérateur hôtelier B&B et l'enseigne de commerce D&M (Aix-la-Chapelle).

Ces premiers investissements réalisés immédiatement après le lancement commercial de votre SCPI permettent de générer un résultat distribuable dès l'exercice 2021. À ce titre, votre Société de Gestion envisage une fouchette de distribution de dividende comprise entre 0,80 € et 0,90 € par part et par mois de jouissance sur l'exercice 2021. Ce dividende sera versé à la fin du mois de janvier 2022.

Fort du succès rencontré par votre SCPI depuis son lancement il y a bientôt six mois, SOFIDY EUROPE INVEST entend poursuivre son développement en accélérant sa stratégie d'investissement sélective et mutualisée sur les différentes classes d'actifs immobilier (bureaux, murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier géré,...) dans des villes dynamiques européennes.

Par ailleurs, convaincue que la gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe significativement à leur valorisation financière dans le temps, la Société de Gestion poursuit les démarches en vue de labéliser le fonds au cours des prochains mois.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion

INVESTISSEMENTS

Après l'acquisition d'un immeuble à usage mixte (hôtel et commerces) pour 5 M€, situé au cœur du centre-ville touristique d'Aix-la-Chapelle en Allemagne et loué à B&B et D&M, votre SCPI a poursuivi au cours du troisième trimestre son programme d'investissement sélectif en procédant à l'acquisition d'un deuxième actif à Dublin en Irlande pour un montant total de **4,6 M€** :

Dublin - Irlande : Harcourt Street 76-78 : Prise de participation (20 %) aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY dans l'acquisition d'un immeuble de bureaux de style géorgien, récemment restructuré et rénové, situé à Dublin, représentant un volume d'investissement de 4,6 M€ pour votre SCPI. Cet investissement constitue ainsi le premier pas de votre SCPI en Irlande. 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 m² est loué à l'Office of Public Works et occupé par le Foreign Affairs irlandais depuis 1982, et présente une durée ferme des baux de 6 ans.

Type ⁽¹⁾	Adresse	Locataires / Activités	Surface ⁽²⁾	Prix d'acquisition frais inclus ⁽²⁾	Date d'acquisition
BUR	Dublin - Harcourt Street 76-78 - Irlande	Office of Public Works / Administration	463 m ²	4 620 400 €	23/07/2021
TOTAL			463 m²	4 620 400 €	

(1) BUR (Bureaux).

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

Depuis le 30 septembre 2021, votre SCPI a procédé à l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Essen en Allemagne pour un montant total de 6,5 M€ et s'est engagée dans l'acquisition d'un autre immeuble de bureaux à Bonn en Allemagne, pour un montant total de 9,7 M€.



Harcourt Street 76-78 - Dublin (Irlande)



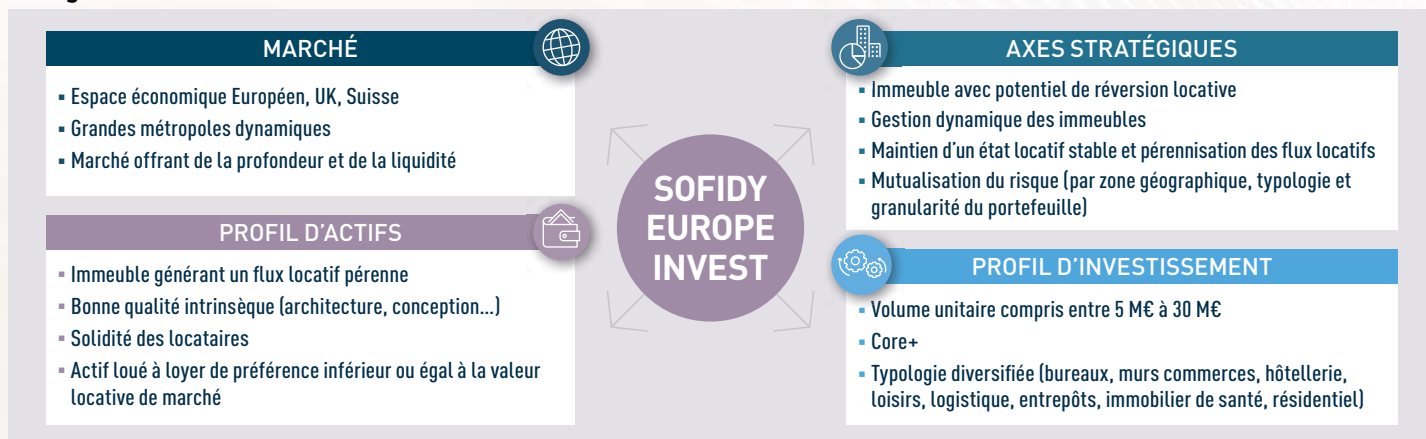
Severinstrasse 42, Klosterstrasse 29 - Essen (Allemagne)

Exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs.

L'UNIVERS D'INVESTISSEMENT

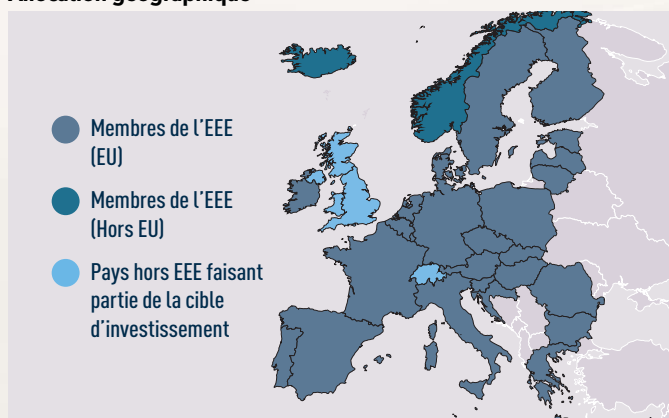
La politique d'acquisition repose sur une forte diversification d'une part géographique et d'autre part sectorielle. L'exposition européenne de la SCPI lui permettra par ailleurs de profiter d'éventuels décalages de cycle entre les différents pays. Par ailleurs, il est précisé que les investissements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

Stratégie d'investissement

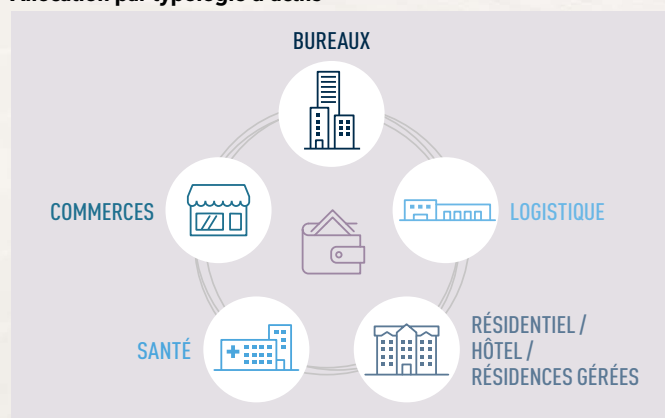


Note : Le profil d'investissement Core+ désigne des actifs d'une bonne qualité intrinsèque localisés dans des marchés établis et bénéficiant d'un état locatif sécurisé assurant donc des perspectives solides et des potentiels de revalorisation.

Allocation géographique



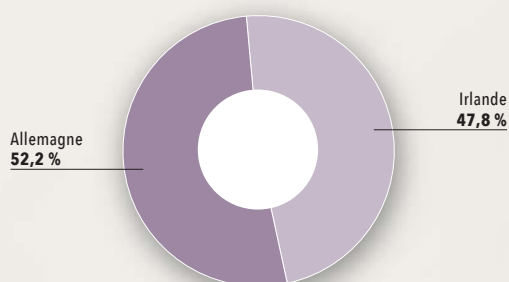
Allocation par typologie d'actifs



COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2021

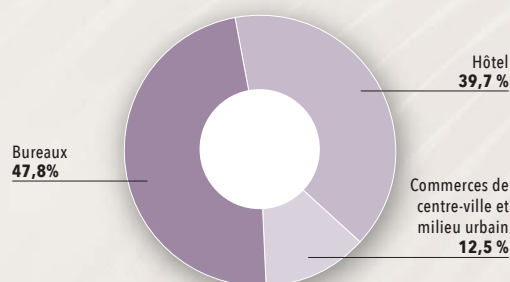
(Par référence à la dernière valeur d'expertise connue au 30 septembre 2021 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



VALEUR ESTIMÉE
DU PATRIMOINE :
9 M€

Par typologies d'actifs

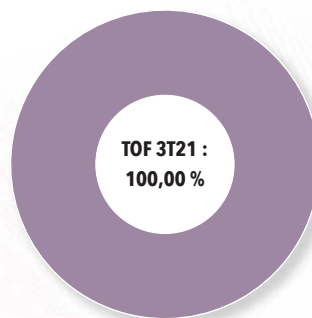


ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier s'établit à **100,0 %** au troisième trimestre 2021 (identique à celui du trimestre précédent). 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 troisième 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 30 septembre 2021. L'effet de levier pourra être mis en place au cours du dernier trimestre 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

Au cours du troisième trimestre 2021, 64 556 parts nouvelles ont été souscrites, soit une collecte brute et nette des retraits de 14 760 127 €.

Au 30 septembre 2021, le nombre d'associés est de **597** et aucune part n'est en attente de retrait.

Le montant des capitaux collectés pour les 64 556 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	9 812 512 €
Prime d'émission :	4 947 615 €
Montant collecté :	14 760 127 €

	Nouvelles parts souscrites	Cumul parts souscrites	Cumul capital nominal en €	Capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) en €
2 ^{ème} trimestre 2021	45 981	45 981	6 989 112	10 265 258
3 ^{ème} trimestre 2021	64 556	110 537	16 801 624	25 976 195
TOTAL	110 537	110 537	16 801 624	25 976 195

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 €



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 initié depuis quelques mois permet à votre SCPI de générer un résultat distribuable dès ce premier exercice. À ce titre, votre Société de Gestion envisage une fourchette de distribution de dividende comprise entre 0,80 € et 0,90 € par part et par mois de jouissance au titre de l'exercice 2021. Ce dividende sera versé à la fin du mois de janvier 2022.



Photographie de Dublin 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.

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 - **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 - 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.

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 :

Adresse :

Email :

Prénom :

Tél. :