SOFIBOUTIQUE
SCPI THÉMATIQUE
COMMERCES DE PROXIMITÉ

Bulletin trimestriel d'information

1er TRIMESTRE 2025 ► N° 53
Valable du 1er avril au 30 juin 2025

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

+5,28 %
TAUX DE DISTRIBUTION 2024(1)

+4,96 %
TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS L'ORIGINE DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2024

93,09 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE

104,9 M€
CAPITALISATION AU 31 MARS 2025

119
NOMBRE D'IMMEUBLES AU 31 MARS 2025

774
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 MARS 2025

ÉCHELLE DE RISQUE
< Risque faible — Risque élevé >

1	2	**3**	4	5	6	7

Chers Associés,

Dans un environnement macro-économique et géopolitique qui offre très peu de visibilité, la courbe des taux d'intérêts continue d'évoluer, avec une nouvelle baisse de ses taux directeurs annoncée le 17 avril par la Banque Centrale Européenne (le taux de dépôt baisse de 25 points de base pour la 7ème fois en moins de 10 mois depuis son plus haut avant l'été 2024, soit désormais 2,25 % versus 4,00 % début 2024) et quelques tensions sur les taux longs européens du fait des contraintes budgétaires qui s'annoncent. A cela s'ajoute une très forte volatilité sur l'ensemble des marchés financiers internationaux. Ce contexte créé un environnement favorable à l'investissement immobilier qui présente des solides atouts pour rejouer son rôle de valeur refuge et se démarquer dans l'univers des solutions patrimoniales proposées aux épargnants.

La collecte brute de 1,1 M€ sur le premier trimestre, l'absence de parts en attente au 31 mars 2025 et une dette maitrisée avec un taux d'endettement de 26 % au 31 mars 2025 laissent à SOFIBOUTIQUE des marges de manœuvre pour relancer sa politique d'acquisition sélective et relutive, tout en privilégiant les zones commerçantes de premier plan à Paris ainsi que dans les grandes métropoles régionales dynamiques.

Votre SCPI affiche un taux d'occupation financier en progression de +0,5 % sur le premier trimestre pour atteindre 93,1 % et un taux de recouvrement 2024 supérieur à 95,0 %(2). La bonne dynamique locative du trimestre s'illustre par deux nouvelles prises à bail totalisant 186 m² de surface commerciale et des loyers en progression de près de +3 % par rapport aux loyers précédents. À titre d'exemple, la relocation des murs d'un commerce situé en plein cœur de Cannes, assortie d'une augmentation de +4,1 % par rapport au loyer précédent, devrait contribuer à une amélioration significative du taux d'occupation dès le prochain trimestre, avec une progression attendue de plus de +1,0 point.

Ces bonnes performances permettent d'envisager une fourchette prévisionnelle de dividende annuel comprise entre 16,00 € et 17,00 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2025 (3), faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel 2025 brut de fiscalité compris entre 5,00 % et de 5,30 %. L'acompte de dividende du premier trimestre s'établit à 3,09 € par part ayant pleine jouissance, en hausse de +3,0 % par rapport à celui du 1er trimestre 2024.

Votre SCPI dispose par ailleurs d'un report à nouveau de 10,36 € par part à la clôture de l'exercice 2024.

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 plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Au titre de 2024, ce dividende brut intègre une distribution de plus-value à hauteur de 17,2 % de la distribution totale, et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 1,3 %.

(2) Taux d'occupation financier au titre du premier trimestre 2025 et taux de recouvrement du premier trimestre 2025 à date de rédaction du document.

(3) Les prévisions de performance ou les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable quant aux performances futures. Cet objectif de dividende annuel est non garanti. 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. .

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.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

Le patrimoine de Sofiboutique

Diversifier pour mieux épargner

SOFIBOUTIQUE investit majoritairement dans des murs de commerces de centre-ville en privilégiant Paris, et le cœur des grandes métropoles de province et de l'étranger. La sélection de ces murs qualitatifs s'appuie sur l'expertise historique de Sofidy en immobilier de commerces de centre-ville.

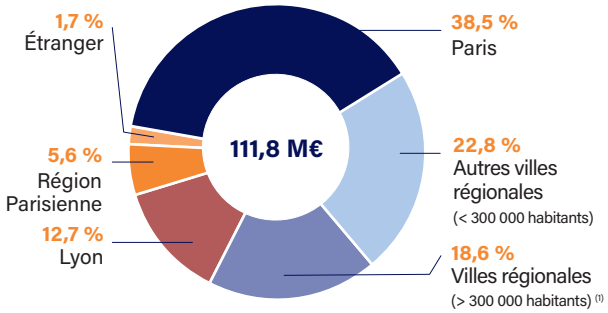
À RETENIR
AU 31 MARS 2025

111,8 M€
VALEUR DE PATRIMOINE DE SOFIBOUTIQUE

119
IMMEUBLES REPRÉSENTANT 145 UNITÉS LOCATIVES

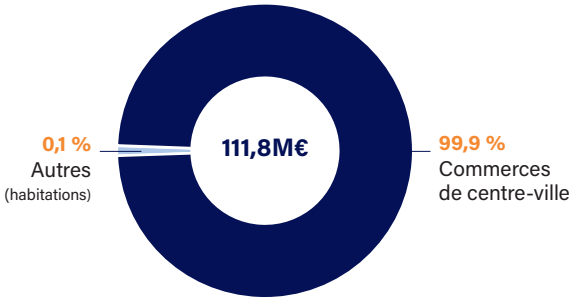
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 31 mars 2025



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 mars 2025



(1) Nombre d'habitants dans les Pôles Urbains.

Point sur l'endettement au 31 mars 2025

26,0 %
% dette / valeur du patrimoine

29,0 M€
Dette bancaire

1,89 %
Taux moyen des emprunts

98,1 % Taux fixe

1,9 % Taux variable

4 ans et 1 mois
Maturité moyenne de la dette, dont **82,5 %** amortissable.

Les investissements 2025

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

SOFIBOUTIQUE n'a procédé à aucun investissement au cours du trimestre.

Dans l'attente de son déploiement, la trésorerie disponible de votre SCPI de près de 2,6 M€ fait l'objet d'une rémunération à l'heure actuelle de 2,7 %.

A compter de 2025, votre SCPI entend profiter des conditions de crédit redevenues plus favorables pour mettre en place des financements lui permettant de saisir des opportunités à l'investissement et de continuer à consolider une performance solide sur le long terme.

Boulevard de la République - Beausoleil (06)

Rue Cadet - Paris (9ème)

Les arbitrages du trimestre

Certains actifs immobiliers dont le travail de revalorisation a été maximisé par la Société de Gestion ou ne répondant plus aux critères d'investissements actuels de SOFIBOUTIQUE sont étudiés à la vente afin de générer des plus-values et/ou de réinvestir le produit des ventes vers des actifs aux fondamentaux davantage conformes à la stratégie d'investissement.

Au cours du premier trimestre, votre SCPI n'a procédé à aucune cession. Elle a néanmoins sécurisé deux opérations à date, pour un montant global de 680 K€ net vendeur, une boutique vacante dans le Nord-Pas-de-Calais et une boutique dans l'ouest de la France.

Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative depuis le début de l'exercice sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

Du 1er janvier au 31 mars 2025	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	1	103 m²	60 985 €	47 000 €
Relocations	2	186 m²	128 422 €	132 000 €
TOTAL	**3**	**289 m²**	**189 407 €**	**179 000 €**

La bonne dynamique locative s'est illustrée par 3 actes de gestion depuis le début de l'année, concernant 289 m².

Principales relocations et renouvellements de l'année 2025

Cannes (06) - Rue Notre Dame :
Relocation d'une surface commerciale de centre-ville de 165 m² à une activité de pâtisserie pour un loyer annuel de 120 K€, en hausse de +4,1 % à terme par rapport au loyer précédent (115 K€).

Paris (5ème) - Rue Mouffetard :
Relocation d'une surface commerciale de 21 m² à un salon de beauté pour un loyer annuel de 12 K€, soit une baisse de -8,6 % par rapport au loyer précédent.

Paris (3ème) - Boulevard Saint-Martin :
Renouvellement du bail d'un restaurant pour un loyer annuel de 47 K€, en baisse de -22,9 % par rapport au loyer précédent (61 K€) mais ayant permis de maintenir le locataire en place tout en ramenant le loyer à des niveaux de marché.

La relocation de l'actif situé rue Le Bastard à Rennes, signée au cours du quatrième trimestre 2024 et qui a pris effet au cours du premier trimestre 2025, contribue à l'amélioration du taux d'occupation financier* sur la période.

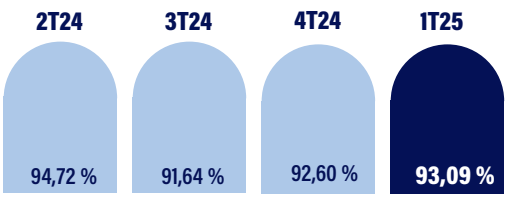
Rue Notre-Dame - Cannes (06)

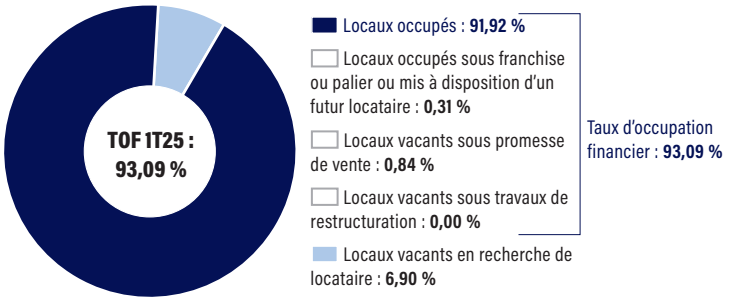
Principales libérations du trimestre

Les deux libérations reçues ce trimestre concernent des murs de commerces situés rue des Marchands à Avignon (84) et rue Cyrus Hugues à la Seyne-sur-Mer (83) totalisant une surface de 108 m² et un loyer annuel total de 31 K€. Les équipes de gestion sont pleinement mobilisées sur le sujet pour envisager la meilleure opération de valorisation de ces actifs.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen s'établit à un niveau de 93,09 % au cours du premier trimestre 2025, en hausse compte tenu principalement des relocations du trimestre et de l'effet plein de la cession de l'actif situé au Touquet vendu courant décembre 2024. Les équipes de gestion sont pleinement mobilisées à la relocation des locaux vacants.





Au 31 mars 2025, la vacance est répartie sur 12 unités locatives. Plusieurs projets de relocations sont déjà bien amorcés avec des intérêts reçus et des négociations de baux en cours.

1,5 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU PREMIER TRIMESTRE 2025

* 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 1T25

3,09 €
PAR PART

Acompte trimestriel versé fin avril pour une part de pleine jouissance, soit 3,08 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

En € par part	Rappel 2024	*Prévisions 2025*
1er trimestre	3,00 €	3,09 €
2e trimestre	3,00 €	-
3e trimestre	3,00 €	-
4e trimestre	4,80 €	-
Dividende ordinaire	13,80 €	-
Dividende exceptionnel	2,90 €	-
Dividende annuel	**16,70 €**	***Entre 16,00 € et 17,00 €***

La Société de Gestion indique un objectif prévisionnel de dividende annuel 2025 compris **entre 16,00 € et 17,00 €** par part soit **un taux de distribution brut de fiscalité d'environ 5,00 % à 5,30 % (non garanti)**.

Cette fourchette de dividende annuel est non garantie et sera ajustée au cours des prochains trimestres. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses 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 2024 :

5,28 %

Votre SCPI a généré en 2024 un taux de distribution de 5,28 % brut de fiscalité[1] et de 5,22 % net de fiscalité[2].

[1] Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Au titre de 2024, ce dividende brut intègre une distribution de plus-value à hauteur de 17,2 % de la distribution totale, et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 1,3 %.

[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 1er janvier N.

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

Valeur de référence des parts

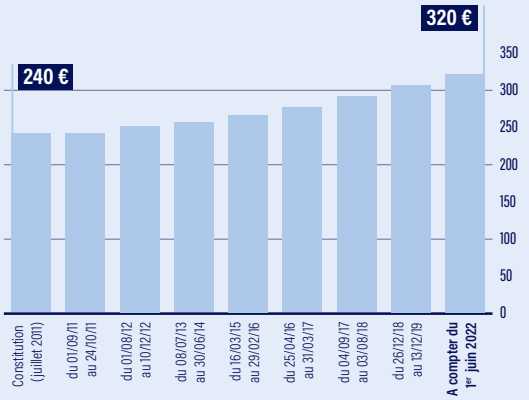
(par part) au 31/12/2024

252,26 €	308,74 €
Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution

Prix de souscription

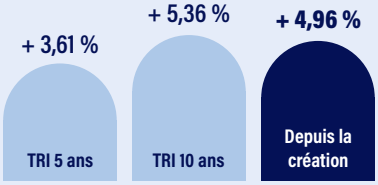
Le prix de souscription s'élève à 320 € par part depuis la réouverture en capital variable au 1er juin 2022.

Historique du prix de souscription



La performance à long terme de ma SCPI

Au 31 décembre 2024



Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre). Le TRI permet d'évaluer la performance passée du placement financier en SCPI.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 1ER AVRIL 2025 :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1er jour du 3e mois
suivant la souscription et son règlement à la SCPI

320 €
PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART DE SOFIBOUTIQUE
pour tout nouvel associé depuis le 1er juin 2022

288 €
PRIX DE RETRAIT DE LA PART DE SOFIBOUTIQUE
Ce prix correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

1 116 800 €
MONTANT COLLECTÉ

866 880 €
MONTANT RETIRÉ

104 855 680 €
CAPITALISATION AU 31/03/2025

65 534 800 €
CAPITAL NOMINAL AU 31/03/2025
(VS 65 438 800 € AU 31/12/2024)

327 674
NOMBRE DE PARTS

3 490
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

3 010
PARTS RETIRÉES

0
PART EN ATTENTE AU 31/03/2025

Caractéristiques de la SCPI

Classification :	SCPI Thématique commerces de proximité à capital variable
Date de création (immatriculation RCS) :	27 juillet 2011
Profil de risque :	3/7
Durée de la détention recommandée :	8 ans
Évaluateur Immobilier :	Cushman & Wakefield
Dépositaire :	CACEIS Bank France
Commissaire aux Comptes :	PriceWaterHouseCoopers Audit
Responsable de l'information :	Monsieur Jean-Marc Peter

À noter !

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI SOFIBOUTIQUE se tiendra le 26 mai 2025 à 10h00 au siège social de la Société situé au 303 Square des Champs Élysées à Évry-Courcouronnes (91080). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance, donner pouvoir en ligne ou par voie postale en fonction de leurs préférences avant la date limite (la veille de l'Assemblée Générale avant 12h00).

BT-SOB-042025-FR-2-2178.

Toutes les photographies présentes dans le document concernent des investissements déjà réalisés, à titre d'exemple, mais ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

La politique de souscription et de retraits

Minimum de souscription

Le minimum de souscription pour tout nouvel associé est de 1 part à compter du 1er février 2024.

Date d'entrée en jouissance des parts

Les parts nouvellement souscrites portent jouissance à compter du premier jour du troisième 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 administratif normal, généralement à la fin du mois au cours duquel le retrait est inscrit sur le registre des retraits. Par exception, les demandes de retrait réceptionnées par la Société de Gestion les deux (2) derniers jours ouvrés de chaque mois sont remboursées le mois suivant.
- 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 SOFIBOUTIQUE 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.

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.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

SOFIBOUTIQUE | Numéro d'immatriculation AMF : Visa AMF SCPI n°22-02 du 26 Avril 2022
SOFIDY SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042.303 | 338 826 332 RCS Évry | Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303, Square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | **sofidy.com**