



## Bulletin trimestriel d'information

2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2025 ► N° 54

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2025

Chers Associés,

Le reflux de l'inflation en Europe et la poursuite des baisses de taux initiées par la BCE au 1<sup>er</sup> semestre 2025 crée un environnement désormais plus favorable à l'investissement de long terme, redonnant des perspectives aux marchés immobiliers après deux années de correction des valeurs. Cet environnement monétaire favorise le redémarrage progressif des transactions immobilières, qui restent essentiellement concentrées sur les actifs de qualité.

Dans ce contexte, les travaux de valorisation des actifs immobiliers de votre SCPI réalisés à mi-année ont conduit à une hausse de la valeur du patrimoine de +0,9 % sur 6 mois. Cette évolution positive traduit la qualité et la solidité du patrimoine, ainsi que la résilience du commerce de proximité, qui constitue le cœur de la stratégie de votre SCPI.

Depuis le début de l'année, votre Société de Gestion a réalisé 4 relocations et renouvellements de baux permettant une progression du taux d'occupation financier de +1,1 point, atteignant 94,2%<sup>(3)</sup> en moyenne au 30 juin 2025. La signature fin juin d'un nouveau bail à une activité de prêt-à-porter haut-de-gamme à Levallois-Perret (92), principal actif vacant de votre SCPI, devrait permettre de confirmer cette bonne dynamique au second semestre.

En parallèle, votre SCPI a cédé début juillet les murs d'un restaurant situé rue Montfort à Rennes (35) au profit du locataire pour un montant de 480 K€ net vendeur. Cette cession s'est faite à un prix supérieur de +23 % à la dernière valeur d'expertise, et +50 % par rapport au prix d'acquisition de 2014, générant une plus-value distribuable de 140 K€, soit 0,44€ par part. Cette opération a été optimisée par un renouvellement de bail assorti d'une revalorisation du loyer préalablement à la mise en vente. La collecte brute de 2,2 M€ sur le premier semestre, l'absence de parts en attente et un taux d'endettement contenu à 25 % offrent à la SCPI des marges de manœuvre confortables pour relancer une politique d'investissements ciblée et centrée sur des emplacements commerciaux premium à Paris et dans les grandes métropoles régionales.

**Sur la base de ces bonnes performances, votre Société de Gestion confirme une fourchette prévisionnelle de dividende annuel comprise entre 16,00 € et 17,00 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2025<sup>(4)</sup>, soit un taux de distribution prévisionnel 2025 brut de fiscalité<sup>(1)</sup> compris entre 5,00 % et 5,30 %.** L'acompte de dividende du deuxième trimestre s'établit à 3,09 € par part ayant pleine jouissance, en hausse de +3,0 % par rapport à celui du deuxième trimestre 2024.

Nous vous remercions de votre confiance.

### La Société de Gestion.

<sup>(1)</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 %.

<sup>(2)</sup> La performance globale de l'année N correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.

<sup>(3)</sup> Taux d'occupation financier au titre du deuxième trimestre 2025.

<sup>(4)</sup> 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.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**+5,28 %**

TAUX DE DISTRIBUTION 2024<sup>(1)</sup>

**+5,28 %**

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2024<sup>(2)</sup>

**+4,96 %**

TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS L'ORIGINE  
DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2024

**94,19 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**105,1 M€**

CAPITALISATION AU 30 JUIN 2025

**119**

NOMBRE D'IMMEUBLES AU 30 JUIN 2025

**793**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 30 JUIN 2025

### 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 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 Sofiboutique

À RETENIR  
AU 30 JUIN 2025

112,8 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
DE SOFIBOUTIQUE

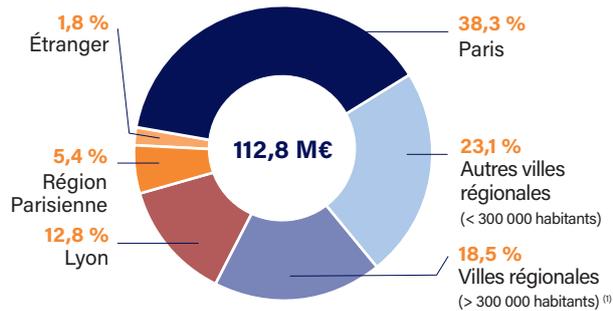
119  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
145 UNITÉS LOCATIVES

## 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.

## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

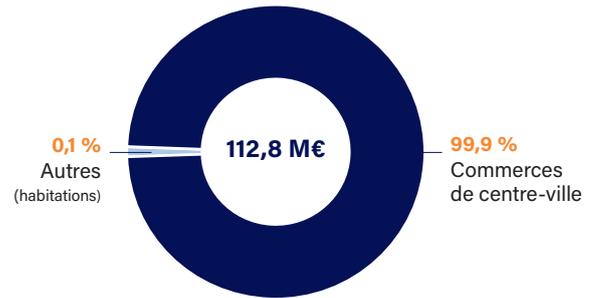
En valeur au 30 juin 2025



<sup>(1)</sup> Nombre d'habitants dans les Pôles Urbains.

## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 juin 2025



## Point sur l'endettement au 30 juin 2025



25,0 %

% dette / valeur  
du patrimoine

28,2 M€

Dette bancaire



1,87 %

Taux moyen des emprunts

98,4 %  
Taux fixe

1,6 %  
Taux variable



4 ans

Maturité moyenne de la dette,  
dont 82,0 % 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 2,0 M€ fait l'objet d'une rémunération à l'heure actuelle de 2,5 %.**

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 Malesherbes - Paris (8<sup>ème</sup>)



Rue du Président Édouard Herriot - Lyon (2<sup>ème</sup>)

## 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.

À date de rédaction de ce bulletin, votre SCPI a finalisé la cession des murs d'une brasserie située en plein cœur de Rennes pour 480 K€ net vendeur, un montant supérieur de +23 % à la dernière valeur d'expertise et de +50 % au prix d'achat en 2014. Préalablement à sa mise en vente, l'actif avait fait l'objet d'un renouvellement, avec une hausse de loyer, ce qui a permis de maximiser le prix de vente. Cette vente permet de générer une plus-value distribuable de 140 K€, soit l'équivalent de 0,44 € par part.

Par ailleurs, au 30 juin 2025, votre SCPI est engagée dans la cession des murs d'une boutique vacante située dans le Nord-Pas-de-Calais, pour un montant net vendeur de 200 K€.

1  
Actif  
vendu

480 K€  
Prix de vente  
total

390 K€  
Valeur d'expertise  
au 31/12/2024 de  
l'actif vendu

+23,1 %  
Prix de vente  
vs. Valeur d'expertise

+140 K€  
Plus-values totales  
(nettes de fiscalité)

200 K€  
Projets de cessions  
engagés au 30/06/2025

# 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 1 <sup>er</sup> janvier au 30 juin 2025	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	1	103 m <sup>2</sup>	60 985 €	47 000 €
Relocations	3	238 m <sup>2</sup>	197 438 €	184 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>341 m<sup>2</sup></b>	<b>258 422 €</b>	<b>231 000 €</b>

La dynamique locative s'est illustrée par 4 actes de gestion depuis le début de l'année, concernant 341 m<sup>2</sup> de surface. Certaines relocations et renouvellements ont été signés sur la base de loyers annuels ajustés à la baisse. Les variations de loyer observées s'expliquent par un réaligement des loyers à la valeur locative de marché, après des périodes de forte inflation. Ces actes de gestion permettent de sécuriser des flux locatifs sur des durées fermes, de bénéficier de l'indexation sur les années à venir, et de maintenir un taux d'occupation financier élevé, au-dessus de 94 %.

Pour rappel, les loyers annuels facturés par la SCPI s'élèvent à 6 M€.

## Relocations et renouvellements de l'année 2025

### Cannes (06) - rue Notre Dame :

Relocation d'une surface commerciale de centre-ville de 149 m<sup>2</sup> 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 (5<sup>ème</sup>) - rue Mouffetard :

Relocation d'une surface commerciale de 12 m<sup>2</sup> à un salon de beauté pour un loyer annuel de 12 K€, soit une baisse de -8,6 % par rapport au loyer précédent.

### Levallois-Perret (92) - rue du Président Wilson :

Relocation d'une surface commerciale de 53 m<sup>2</sup> à une marque de prêt-à-porter française haut-de-gamme pour un loyer annuel de 52 K€, en baisse par rapport au loyer précédent (69 K€). Signé le 30 juin 2025, ce nouveau bail contribuera à l'amélioration du taux d'occupation financier\* dès le troisième trimestre.

### Paris (3<sup>ème</sup>) - boulevard Saint Martin :

Renouvellement d'une surface de 103 m<sup>2</sup> à un restaurant pour un loyer annuel de 47 K€, soit une baisse de -23 % par rapport au loyer précédent. Le loyer obtenu, en ligne avec la valeur locative de marché a permis de maintenir le locataire dans les murs et sécurise les flux locatifs sur des durées fermes.



Rue du Président Wilson - Levallois-Perret (92)

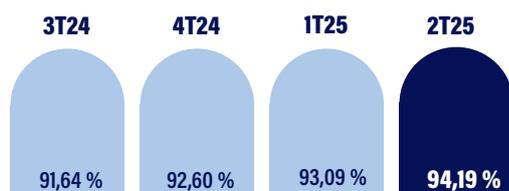
Avant le départ de l'ancien locataire et la relocation de l'actif à un commerce de prêt-à-porter

## Principale libération du trimestre

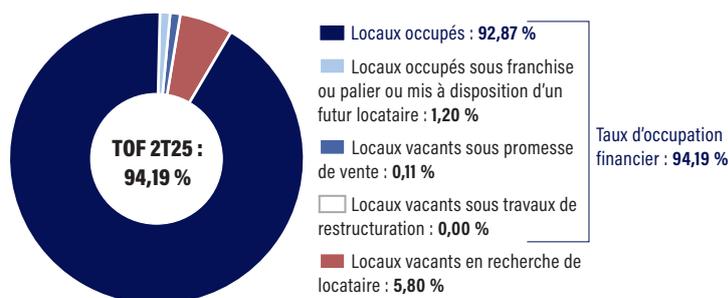
Une seule libération a été enregistrée ce trimestre et concerne un local commercial de 82 m<sup>2</sup> situé rue Clémentine à Vienne (38), précédemment loué pour un loyer annuel de 21 K€. L'actif a été libéré suite au placement en liquidation judiciaire de l'ancien locataire, spécialisé dans les matériaux de construction. Les équipes de gestion sont pleinement mobilisées pour relouer cet actif et poursuivent activement leurs efforts sur l'ensemble des locaux vacants.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* moyen s'établit à un niveau de 94,19 % au cours du deuxième trimestre 2025, en hausse compte tenu principalement de l'effet plein de la relocation de l'actif situé à Cannes (06) signée au cours du trimestre précédent.



Au 30 juin 2025, la vacance est répartie sur 13 unités locatives. Plusieurs projets de relocations sont déjà bien amorcés avec des intérêts reçus et des négociations de baux en cours.



**1,4 M€**  
**DE LOYERS ENCAISSÉS**  
AU DEUXIÈME 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



Acompte trimestriel versé fin juillet pour une part de pleine jouissance, soit 3,07 € 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
1 <sup>er</sup> trimestre	3,00 €	3,09 €
2 <sup>e</sup> trimestre	3,00 €	3,09 €
3 <sup>e</sup> trimestre	3,00 €	-
4 <sup>e</sup> trimestre	4,80 €	-
<b>Dividende ordinaire</b>	<b>13,80 €</b>	-
Dividende exceptionnel	2,90 €	-
<b>Dividende annuel</b>	<b>16,70 €</b>	<i>Entre 16,00 € et 17,00 €</i>

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 performance 2024

### Taux de distribution 2024



Votre SCPI a généré en 2024 un taux de distribution de 5,28 % brut de fiscalité<sup>(1)</sup> et de 5,22 % net de fiscalité<sup>(2)</sup>.

### Performance globale annuelle 2024



La performance globale de l'année N correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.

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

### Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2024



### Prix de souscription

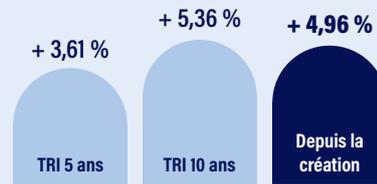
Le prix de souscription s'élève à 320 € par part depuis la réouverture en capital variable au 1<sup>er</sup> juin 2022.

### 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.

<sup>(1)</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 %.

<sup>(2)</sup> 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.

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

AU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2025 :

### DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1<sup>er</sup> jour du 3<sup>e</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 :

1 104 640 €  
MONTANT COLLECTÉ

752 544 €  
MONTANT RETIRÉ

105 124 160 €  
CAPITALISATION AU 30/06/2025

65 702 600 €  
CAPITAL NOMINAL AU 30/06/2025 (VS 65 438 800 € AU 31/12/2024)

328 513  
NOMBRE DE PARTS

3 452  
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

2 613  
PARTS RETIRÉES

0  
PART EN ATTENTE AU 30/06/2025

# 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 !

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 26 mai 2025, trois sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler. Ont été réélus pour trois ans Monsieur Jean-Pierre BARBELIN, Monsieur Arthur DURAND et Madame Christine REMACLE.

Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale ont été adoptées.

BT-SOB-072025-FR-2-2386



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 1<sup>er</sup> 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. Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai de maximum trente (30) jours après la fin du mois au cours duquel le retrait est enregistré, contre remise des certificats correspondants.
- 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](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.