

SOFIBOUTIQUE
SCPI THÉMATIQUE
COMMERCES DE PROXIMITÉ

Bulletin trimestriel d'information

3ème TRIMESTRE 2025 ► N° 55
Valable du 1er octobre au 31 décembre 2025

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

+5,28 %
TAUX DE DISTRIBUTION 2024[1]

+5,28 %
PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2024[2]

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

94,48 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE

105,1 M€
CAPITALISATION AU 30 SEPTEMBRE 2025

118
NOMBRE D'IMMEUBLES AU 30 SEPTEMBRE 2025

798
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 30 SEPTEMBRE 2025

ÉCHELLE DE RISQUE
< Risque faible — Risque élevé >

1	2	**3**	4	5	6	7

Chers Associés,

Malgré l'instabilité politique française, nous observons que l'environnement économique européen se stabilise en matière de taux d'intérêt long terme et d'inflation. Ce contexte permet aux marchés immobiliers européens de poursuivre leur normalisation, même si la typologie bureaux manque encore parfois de visibilité. Cet environnement à nouveau favorable à l'investissement immobilier offre d'intéressantes opportunités, génératrices de rendements à la fois stables et attractifs.

La gestion active menée par les équipes de SOFIDY, avec quatre relocations et un renouvellement depuis le début d'année, a permis d'améliorer le taux d'occupation financier de 284 bps sur un an glissant.

Par ailleurs, le niveau d'endettement maitrisé de SOFIBOUTIQUE de 24 % fin septembre 2025, majoritairement amortissable, laisse à votre SCPI des marges de manœuvres confortables pour relancer une politique d'investissements centrée sur des emplacements commerciaux premium, dans un contexte de marché qui offre toujours des opportunités d'acquisitions avec des rendements élevés. Ainsi, votre SCPI est engagée dans l'acquisition de deux boutiques situées à Paris, qui devrait se finaliser avant la fin d'année.

Enfin, SOFIBOUTIQUE continue sa politique d'arbitrage dynamique pour des actifs dont le travail de valorisation a été optimisé. Votre SCPI a cédé au troisième trimestre les murs d'un restaurant situé rue Montfort à Rennes (35) pour un montant de 480 K€ net vendeur, soit +23 % au-dessus de la valeur d'expertise du 31 décembre 2024, et +50 % par rapport au prix d'acquisition de 2014. D'autres cessions prévues d'ici à la fin de l'année devraient générer une plus-value distribuable estimée au total à 0,74 € par part pour l'exercice 2025.

Votre Société de Gestion envisage une fourchette prévisionnelle (non garantie) de dividende annuel comprise entre 16,00 € et 16,50 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2025[3], correspondant à un taux de distribution prévisionnel brut de fiscalité[1] compris entre 5,00 % et 5,20 %. L'acompte de dividende du troisième trimestre s'établit à 3,09 € par part ayant pleine jouissance, en hausse de +3,0 % par rapport à celui versé au titre du troisième trimestre 2024, et sera complété par un dividende exceptionnel de 0,38 € par part versé courant novembre.

Ces résultats traduisent la solidité du patrimoine, la pertinence des arbitrages réalisés et la résilience du commerce de proximité, pilier de la stratégie de votre SCPI.

Les travaux de valorisation des actifs immobiliers de votre SCPI SOFIBOUTIQUE réalisés à mi-année, confirment un maintien du prix de souscription de la part à 320 €.

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 %. Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM.

(2) 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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

(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 conserverez 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.

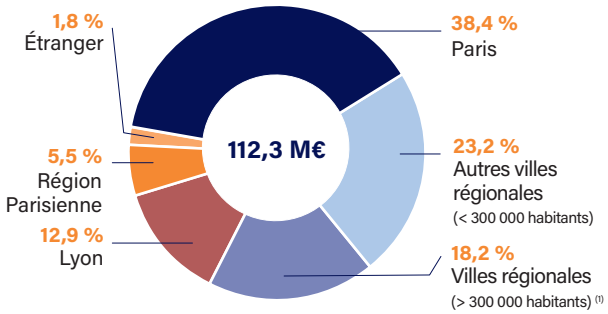
À RETENIR
AU 30 SEPTEMBRE 2025

112,3 M€
VALEUR DE PATRIMOINE DE SOFIBOUTIQUE

118
IMMEUBLES REPRÉSENTANT 144 UNITÉS LOCATIVES

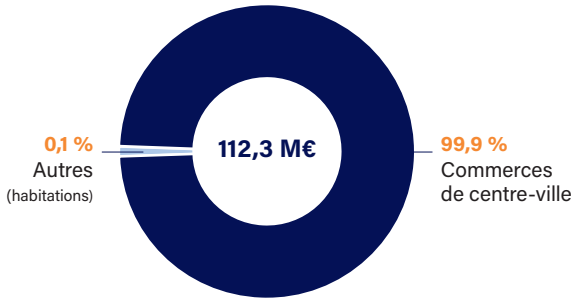
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 septembre 2025



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 septembre 2025



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

Point sur l'endettement au 30 septembre 2025

24,3 %
% dette / valeur du patrimoine

27,3 M€
Dette bancaire

1,83 %
Taux moyen des emprunts

98,8 %
Taux fixe

1,2 %
Taux variable

3 ans et 9 mois
Maturité moyenne de la dette, dont **81,4 %** 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.

Au 30 septembre 2025, votre SCPI est engagée dans une opération d'acquisition d'un portefeuille de deux boutiques à Paris pour un montant acte en main de 921 K€. Cette opération offre un rendement net moyen à l'acquisition d'environ 5,5 %*, calculé sur la base des loyers actuellement en vigueur. Ce taux pourrait atteindre 6,18 %* après la revalorisation des loyers des deux baux, qui n'ont pas été indexés depuis plusieurs années.

Parallèlement, votre SCPI entend tirer parti de conditions de financement redevenues plus favorables, en mettant en place des leviers de crédit lui permettant de saisir de nouvelles opportunités d'investissement et de renforcer durablement sa performance à long terme.



Rue Montfort - Rennes (35)
Arbitrage 2025

À RETENIR

921 K€
PROJET D'INVESTISSEMENT ENGAGÉ AU 30/09/2025 (FRAIS INCLUS)

1
NOMBRE D'ACQUISITION ENGAGÉE AU 30/09/2025

* La rentabilité immédiate des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI et n'est pas garanti. Ce taux de rendement exprime le rapport entre les loyers annuels de l'actif à la date d'acquisition, et sa valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après l'acquisition, et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

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 troisième trimestre, votre SCPI a cédé les murs d'une brasserie située en plein cœur de Rennes (35), situé rue Montfort, au profit du locataire 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. Cette vente permet de générer une plus-value distribuable de 126 K€, soit l'équivalent de 0,38 € par part. Cette opération a été optimisée par un renouvellement de bail assorti d'une revalorisation du loyer préalablement à la mise en vente.

Au 30 septembre 2025, visant un objectif de recentrage stratégique du patrimoine, votre SCPI est engagée dans la vente de deux actifs vacants : un local commercial situé dans le Nord-Pas-de-Calais dont la dynamique commerciale est limitée et d'un appartement vacant dans une station balnéaire de la Côte d'Azur. Par ailleurs, la SCPI est également en cours de cession avec un actif occupé situé en banlieue parisienne ayant fait l'objet d'une préemption locataire. L'ensemble de ces opérations représente un montant total d'environ 0,9 M€.

Les cessions réalisées depuis le début de l'année se résument ainsi :

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

+126 K€
Plus-values totales (nettes de fiscalité)

0,9 M€
Projets de cessions engagés au 30/09/2025

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 1er janvier au 30 septembre 2025	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	1	103 m²	60 985 €	47 000 €
Relocations	4	310 m²	197 438 €	214 000 €
TOTAL	**5**	**413 m²**	**258 422 €**	**261 000 €**

La dynamique locative s'est illustrée par 5 actes de gestion depuis le début de l'année, concernant 413 m². Certaines relocations et renouvellements ont été signés sur la base de loyers annuels ajustés à la baisse afin de permettre un réalignement à la valeur locative de marché, après une période de forte inflation et d'indexation des loyers. Ces actes de gestion permettent de sécuriser des flux locatifs sur des durées fermes 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 6,2 M€.

Relocations et renouvellements de l'année 2025

Cannes (06) - rue Notre Dame :

Relocation d'une surface commerciale de centre-ville de 149 m² pour un loyer annuel de 120 K€, en hausse de +4,1 % à terme par rapport au loyer précédent (115 K€). Ce local accueillera une activité dont le concept est axé sur un café et une boutique dédiée à l'univers de l'or.

Paris (5ème) - rue Mouffetard :

Relocation d'une surface commerciale de 12 m² 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 m² pour un loyer annuel de 52 K€, en baisse par rapport au loyer précédent (69 K€), à une marque de prêt-à-porter française haut-de-gamme crée il y a plus de 40 ans, et possédant une quinzaine de boutiques en France.

Paris (5ème) - Boulevard St Michel :

Relocation d'une surface commerciale de 72 m², vacante depuis son acquisition, à une activité de vêtements de seconde main pour un loyer annuel de 30 K€, en ligne avec la valeur locative de marché.

Paris (3ème) - boulevard Saint Martin :

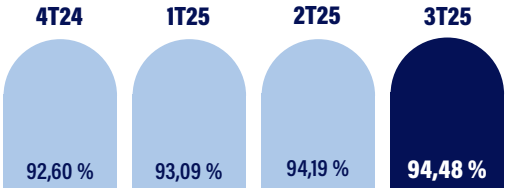
Renouvellement d'une surface de 103 m² à un restaurant pour un loyer annuel de 47 K€, soit une baisse de -23 % par rapport au loyer précédent. Le loyer obtenu, en ligne avec la valeur locative de marché a permis de maintenir le locataire dans les murs et sécurise les flux locatifs sur une durée ferme.

Libération du trimestre

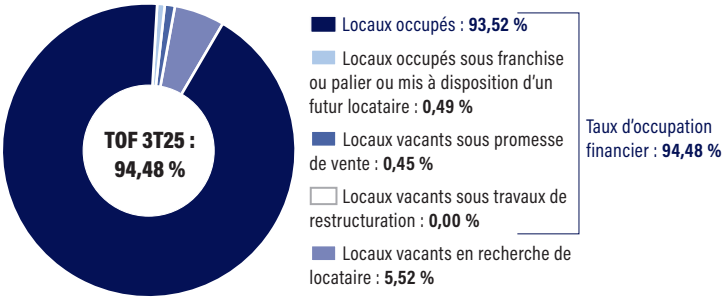
Une seule libération a été enregistrée ce trimestre et concerne un local commercial de 82 m² situé rue Robert de la Villeherve au Havre (76), précédemment loué pour un loyer annuel de 48 K€. L'actif a été libéré suite au placement en liquidation judiciaire de l'ancien locataire qui exerçait une activité de restauration. Les équipes de gestion sont pleinement mobilisées pour relouer cet actif, avec d'ores et déjà une candidature à l'étude pour une activité de bar-café.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen s'établit à un niveau de 94,48 % au troisième trimestre 2025, en progression compte tenu de la relocation signée fin juin de l'actif situé à Levallois-Perret (92) dont l'effet plein se matérialise dès le 1er juillet 2025.



Au 30 septembre 2025, la vacance est répartie sur 13 unités locatives. Des relocations sont déjà bien amorcées avec des intérêts reçus. Certains actifs font l'objet de promesses de vente. Les équipes de gestion poursuivent activement leurs efforts sur l'ensemble des locaux vacants.



1,5 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU TROISIÈME 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

3,09 € PAR PART

Acompte trimestriel versé fin octobre 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.

À cet acompte s'ajoute le versement courant novembre 2025, d'un **dividende exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values d'un montant de 0,38 €** par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

En € par part	Rappel 2024	*Prévisions 2025*
1er trimestre	3,00 €	3,09 €
2e trimestre	3,00 €	3,09 €
3e trimestre	3,00 €	3,09 €
4e trimestre	4,80 €	-
Dividende ordinaire	**13,80 €**	**-**
Dividende exceptionnel	2,90 €	0,38 €
Dividende annuel	**16,70 €**	***Entre 16,00 € et 16,50 €***

La Société de Gestion indique un objectif prévisionnel de dividende annuel 2025 compris **entre 16,00 € et 16,50 €** par part soit **un taux de distribution brut de fiscalité d'environ 5,00 % à 5,20 % (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

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).

Performance globale annuelle 2024

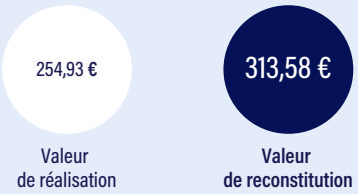
5,28 %

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 1er janvier de l'année N et le 1er 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 30/06/2025



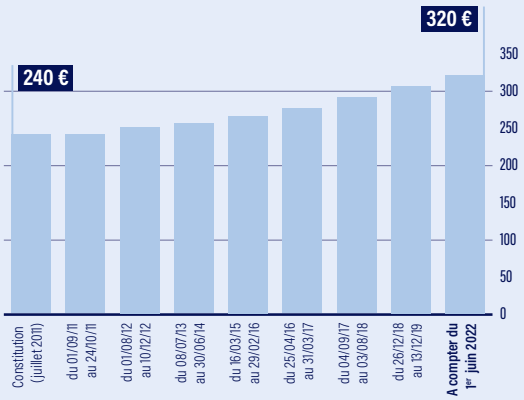
Valeur de réalisation

Valeur de reconstitution

Prix de souscription

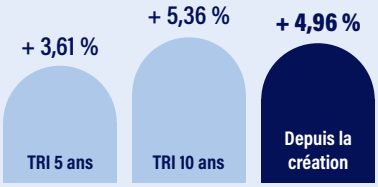
Le prix de souscription s'élève à 320 € par part depuis la réouverture en capital variable au 1er juin 2022.

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.

(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 %. Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM.

(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.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 1er OCTOBRE 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 :

318 080 €
MONTANT COLLECTÉ

286 272 €
MONTANT RETIRÉ

105 124 160 €
CAPITALISATION AU 30/09/2025

65 702 600 €
CAPITAL NOMINAL AU 30/09/2025
(VS 65 438 800 € AU 31/12/2024)

328 513
NOMBRE DE PARTS

994
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

994
PARTS RETIRÉES

609
PART EN ATTENTE AU 30/09/2025

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

BT-SOB-102025-FR-2-2586



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. 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. 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**