



Bulletin trimestriel d'information

4^{ème} TRIMESTRE 2025 ► N° 56

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2026

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

+5,14 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2025⁽¹⁾

+5,14 %

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025⁽²⁾

+5,01 %

TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS L'ORIGINE DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2025

95,54 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE

105,1 M€

CAPITALISATION AU 31 DÉCEMBRE 2025

118

NOMBRE D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2025

815

NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

Chers Associés,

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux pour la nouvelle année.

Bien que l'économie européenne fasse preuve de résilience, soutenue par une inflation maîtrisée et une croissance légèrement positive, l'activité peine à redémarrer sur l'ensemble des marchés immobiliers européens, essentiellement en raison des doutes et des tensions géopolitiques qui persistent à l'échelle mondiale. Ce contexte invite les acteurs du marché à la prudence, mais il offre également des opportunités pour l'investissement immobilier qui continue de se distinguer par ses rendements prévisibles et attractifs. Concernant votre SCPI SOFIBOUTIQUE, les travaux de valorisation menés en fin d'année traduisent une progression de la valeur du patrimoine de +1,0 % sur un an. Cette évolution positive illustre la solidité du portefeuille, sa forte granularité, sa diversification géographique ainsi que la qualité de sa stratégie d'investissement.

Au quatrième trimestre, l'activité locative a été particulièrement soutenue, avec trois relocations, représentant près de 206 m², permettant de faire sensiblement progresser le taux d'occupation financier de votre SCPI pour atteindre 95,54 %, contre 94,48 % au troisième trimestre 2025 et 91,64 % observé au troisième trimestre 2024, niveau qui avait marqué le point bas.

SOFIBOUTIQUE a également poursuivi sa politique d'arbitrage avec la cession des murs d'un commerce situé rue de la Paroisse à Versailles (78) pour un montant de 650 K€ net vendeur, soit +8 % au-dessus de la valeur d'expertise au 31 décembre 2024 et +34 % par rapport au prix d'acquisition de 2014. Cette opération, créatrice de valeur pour les associés, génère une plus-value de 0,41 € par part, qui sera distribuée au cours du mois de janvier 2026. Au total, les plus-values distribuées au titre des cessions 2025 s'élèvent à 0,79 € par part.

Dans le même temps, SOFIBOUTIQUE a réactivé sa stratégie d'investissement sélective avec l'acquisition de deux commerces implantés Faubourg Saint-Martin, au cœur du 10^e arrondissement de Paris, pour un montant de 0,9 M€. Cette opération génère un taux de rendement immédiat de 6,0 %⁽³⁾. Pour accompagner cette dynamique, votre SCPI a signé au cours du trimestre deux lignes de crédit, dont un refinancement hypothécaire de 5,0 M€. Ce financement renforce la capacité d'action de votre SCPI en termes de liquidité tout en gardant un niveau d'endettement maîtrisé de 27,9 %.

Compte tenu de ses bonnes performances opérationnelles, votre SCPI verse pour l'exercice 2025 un dividende global de 16,39 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, faisant ressortir un taux de distribution de 5,14 % brut de fiscalité⁽¹⁾. L'acompte du quatrième trimestre 2025 ressort ainsi à 6,33 € par part ayant pleine jouissance, et sera complété par un dividende exceptionnel de 0,41 € par part versé courant janvier.

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 1^{er} janvier de l'année N. Au titre de 2025, ce dividende brut intègre une distribution de plus-value à hauteur de 4,8 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 18,4 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 0,3 %. 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 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

⁽³⁾ 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 des actifs aux dates d'acquisition, et leur valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après la date d'acquisition et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

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 31 DÉCEMBRE 2025

112,7 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
DE SOFIBOUTIQUE

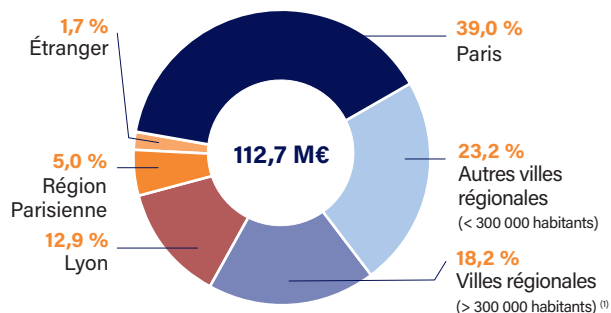
118
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
145 UNITÉS LOCATIVES

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 ?

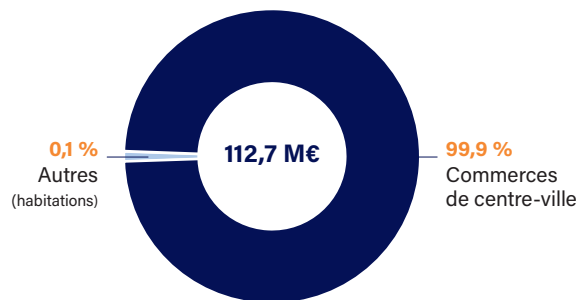
En valeur au 31 décembre 2025



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

Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 décembre 2025



Point sur l'endettement au 31 décembre 2025



27,9 %
% dette / valeur
du patrimoine

31,5 M€
Dette bancaire



2,16 %

Taux moyen des emprunts

97,1 %
Taux fixe

2,9 %
Taux variable



4 ans et 3 mois

Maturité moyenne de la dette,
dont 83,9 % amortissable.



Les investissements 2025

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

Au cours du quatrième trimestre 2025, votre SCPI SOFIBOUTIQUE a redémarré sa politique d'investissement et a procédé à l'acquisition des murs de deux boutiques bien situées **rue du Faubourg Saint-Martin, face à la mairie du 10^{ème} arrondissement, pour un montant de 925 K€**. Cet investissement permet à SOFIBOUTIQUE de renforcer son positionnement sur Paris, de bénéficier d'un emplacement passant et commerçant dans un quartier en pleine gentrification sur la base de loyers inférieurs au loyer de marché. Cette opération offre un taux de rendement net moyen à l'acquisition de près de 6,0 %*.

Type	Adresse	Locataires/Activités	Surface ⁽¹⁾	Prix d'acquisition frais inclus ⁽¹⁾	Date d'acquisition
Commerce CCV	Paris (10 ^{ème}) - 75 rue du Faubourg Saint Martin	Coffee Chap / Vente alimentaire Paris Cy (Soap And The City) / Autres équipements de la maison	90 m ²	925 300 €	11/12/2025
Total			90 m ²	925 300 €	



Paris (10^{ème}) - Rue du Faubourg Saint-Martin

À RETENIR

925 K€

MONTANT INVESTI SUR LE TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

1

NOMBRE D'ACQUISITION SUR LE TRIMESTRE

90 m²

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

* 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 quatrième trimestre, votre SCPI a vendu un actif situé rue de la Paroisse à Versailles (78) pour 650 K€ net vendeur, un montant supérieur de +8 % à la dernière valeur d'expertise et de +34 % au prix d'achat en 2011. Cette cession ayant fait l'objet d'une préemption du locataire après sa mise sur le marché, a permis de générer 0,41 € de plus-values par part nettes de fiscalité.

Au 31 décembre 2025, votre SCPI est engagée dans la vente de deux actifs vacants : un local commercial situé dans une ville du Nord-Pas-de-Calais, dont la dynamique commerciale est limitée, et un appartement vacant situé dans une station balnéaire de la Côte d'Azur.

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

2
Actifs
vendus

1,1 M€
Prix de vente
total

1,0 M€
Valeur d'expertise
au 31/12/2024 de
l'actif vendu

+14,1 %
Prix de vente
vs. Valeur d'expertise

+288 K€
Plus-values totales
(nettes de fiscalité)

246 K€
Projets de cessions
engagés au 31/12/2025

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 ^{er} janvier au 31 décembre 2025	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	3	474 m ²	171 295 €	157 354 €
Relocations	6	444 m ²	292 426 €	282 000 €
TOTAL	9	918 m ²	463 721 €	439 354 €
Location	1	72 m ²	-	30 000 €

La dynamique locative de l'année 2025 s'est illustrée par 10 actes de gestion, portant sur 990 m². Les relocations et les renouvellements ont entraîné une baisse des loyers concernés de -5,3 %, permettant un réaligement vers la valeur locative de marché, de sécuriser des flux locatifs sur des durées fermes et de maintenir un taux d'occupation financier élevé, supérieur à 95 %. Les loyers annuels facturés par la SCPI en 2025 s'élèvent à 6,1 M€.

Relocations et renouvellements du trimestre

Paris (16^{ème}) - Avenue de Versailles :

Relocation au mois d'octobre 2025 d'une surface commerciale de 82 m² pour un loyer annuel de 38 K€, en légère baisse par rapport au loyer précédent (39 K€). Ce local accueillera une activité de "coffee shop" - salon de thé.

Saint-Raphaël (83) - Promenade René Coty :

Relocation d'une surface commerciale de 56 m² pour un loyer annuel de 48 K€, soit une progression de +9 % par rapport au loyer précédent (44 K€), à la suite de la liquidation judiciaire du précédent locataire. Idéalement situé en bord de mer, le local accueillera une boulangerie et n'a connu qu'une vacance de quelques jours dans le trimestre.

La Seyne-sur-Mer (83) - rue Cyrus Hugues :

Relocation d'un local commercial de 68 m² dans le cadre d'un bail dérogatoire, pour un loyer annuel de 12 K€, identique au précédent. Cette occupation temporaire, d'une durée de quatre mois, est destinée à accueillir les activités liées à une campagne municipale.

Paris (8^{ème}) - Rue Ponthieu :

Renouvellement avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2025 du bail d'une surface commerciale de 74 m², pour un loyer annuel de 43 K€, stable par rapport au loyer précédent. Le local est loué à un institut de beauté, auprès d'une enseigne nationale et bénéficie d'une excellente situation au cœur du 8^{ème} arrondissement de Paris.

Bordeaux (33) - Rue Sainte Catherine :

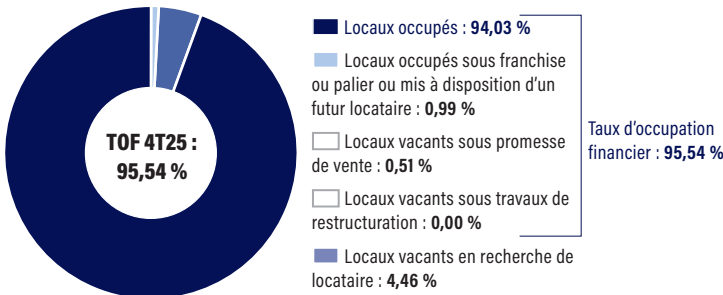
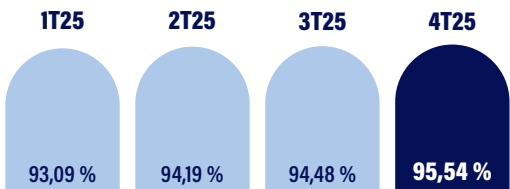
Renouvellement du bail d'une surface de 204 m² à une activité de prêt-à-porter pour un loyer annuel de 47 K€, stable par rapport au loyer précédent. Le loyer obtenu, a permis de maintenir le locataire dans les murs et sécurise les flux locatifs sur une durée ferme en 3/6/9.

Libération du trimestre

Une seule libération a été enregistrée ce trimestre : le local commercial de 56 m² situé Promenade René Coty à Saint-Raphaël (83). Libéré en novembre à la suite de la liquidation judiciaire de l'ancien locataire, l'actif a été reloué dès décembre 2025 à une activité similaire.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen s'établit à un niveau de 95,54 % en progression compte tenu des relocations de trois surfaces commerciales (Avenue de Versailles - Paris 16^{ème}, Boulevard Saint Michel - Paris 5^{ème} et la Seyne-sur-Mer) au cours du quatrième trimestre 2025.



Au 31 décembre 2025, la vacance est répartie sur 11 unités locatives. Des relocations sont déjà bien amorcées avec intérêts reçus et une relocation déjà effective en 2026. Les équipes de gestion poursuivent activement leurs efforts sur l'ensemble des locaux vacants.

1,6 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU QUATRIÈME 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 du trimestre

6,33 €
PAR PART

Acompte trimestriel versé fin janvier pour une part de pleine jouissance, soit 6,32 € 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 en janvier 2025, d'un **dividende exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values d'un montant de 0,41 €** par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

Distribution annuelle 2025

16,39 €
PAR PART

Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 16,39 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet.

En € par part	Rappel 2024	2025
1 ^{er} trimestre	3,00 €	3,09 €
2 ^e trimestre	3,00 €	3,09 €
3 ^e trimestre	3,00 €	3,09 €
4 ^e trimestre	4,80 €	6,33 €
Dividende ordinaire	13,80 €	15,60 €
Dividende exceptionnel	2,90 €	0,79 €
Dividende annuel	16,70 €	16,39 €

Performance 2025

Taux de distribution 2025 :

5,14 %

Votre SCPI a généré en 2025 un taux de distribution de 5,14 % brut de fiscalité⁽¹⁾ et de 5,12 % net de fiscalité⁽²⁾.

Performance globale annuelle 2025 :

5,14 %

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^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} 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

254,93 €

Valeur
de réalisation

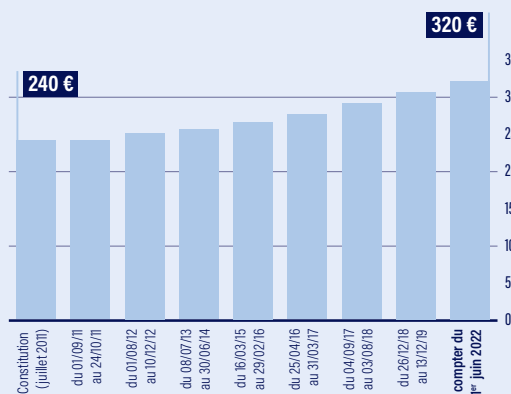
313,58 €

Valeur
de reconstitution

Prix de souscription

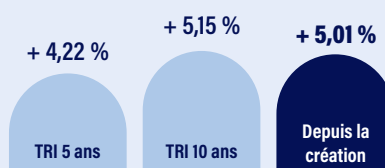
Le prix de souscription s'élève à 320 € par part depuis la réouverture en capital variable au 1^{er} juin 2022.

Historique du prix de souscription



La performance à long terme de ma SCPI

Au 31 décembre 2025



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 1^{er} janvier de l'année N. Au titre de 2025, ce dividende brut intègre une distribution de plus-value à hauteur de 4,8 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 18,4 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 0,3 %. 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 1^{er} janvier N.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1^{er} jour du 3^e 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^{er} 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 :

785 600 €
MONTANT COLLECTÉ

707 040 €
MONTANT RETIRÉ

105 124 160 €
CAPITALISATION
AU 31/12/2025

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

328 513
NOMBRE DE PARTS

2455
PARTS NOUVELLES
SOUSCRITES

2455
PARTS RETIRÉES

3105
PART EN ATTENTE
AU 31/12/2025

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 de SOFIBOUTIQUE qui se tiendra le 26 mai 2026, deux sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement.

Les associés souhaitant faire acte de candidature sont invités à le faire en téléchargeant le formulaire de candidature sur leur Espace Associé (rubrique Mes documents – Documents utiles – Pratique) ou sur simple demande auprès du Service Associés (service-associes@sofidy.com), le formulaire devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1^{er} mars 2026.

BT-SOB-022026-FR-2-2756



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^{er} 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.