



## Bulletin trimestriel d'information

3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2024 ► N° 51

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2024

Chers Associés,

Dans un contexte marqué par des anticipations de poursuite de la baisse des taux d'intérêt (après déjà trois baisses actées par la Banque centrale européenne depuis juin dernier) et un ralentissement de la croissance en Europe, la stabilisation des valorisations immobilières déjà engagée pour les biens de qualité, devrait continuer de redonner confiance aux investisseurs et par conséquent, de relancer progressivement l'activité du marché immobilier.

S'agissant de votre SCPI SOFIBOUTIQUE, la valorisation du patrimoine immobilier, constatée dans le cadre de la campagne d'expertise à mi-année, évolue de +0,4 % à périmètre constant au titre du 1<sup>er</sup> semestre, ce qui confirme sa bonne résilience.

Votre SCPI poursuit par ailleurs sa politique d'arbitrage dynamique après la finalisation, cet été, de la vente des murs d'un local commercial de prêt-à-porter situé rue de l'Argenterie à Montpellier (34) pour un montant net vendeur de 760 K€, soit 7 % supérieur à son prix d'acquisition. Une autre cession d'une boutique vacante située dans une station balnéaire, sous promesse de vente à la date de rédaction du bulletin, devrait permettre - si elle se réalise - d'atteindre un volume de cessions de plus de 3 M€ depuis le début d'année, et de générer une plus-value nette distribuable estimée à 780 K€.

Forte d'un patrimoine granulaire et qualitatif, votre SCPI affiche de bonnes performances opérationnelles avec un taux de recouvrement des loyers et des charges de 96,7 %<sup>(2)</sup> au 1<sup>er</sup> semestre 2024 et un taux d'occupation financier de 91,6 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024.

**Les bonnes performances de votre SCPI permettent de confirmer un objectif indicatif de distribution<sup>(3)</sup> d'environ 16,00 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2024, faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel 2024, brut de fiscalité<sup>(3)</sup> d'environ 5,10 %. L'acompte au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre est inchangé à 3,00 € par part ayant pleine jouissance.**

S'appuyant depuis l'origine sur une politique d'investissement claire qui cible les meilleurs emplacements commerciaux de centre-ville et des loyers inférieurs aux valeurs locatives de marché, SOFIBOUTIQUE s'inscrit pleinement dans une recherche de performance solide et régulière sur le long terme. Votre SCPI s'est d'ailleurs vu décerner, au mois d'octobre, le "Top d'or" dans la catégorie « Performance long terme - Commerces » lors des TOP SCPI 2024 organisés par le média « ToutSurMesFinances », palmarès ayant pour objectif de récompenser les meilleures SCPI de rendement<sup>(4)</sup>.

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 2023, ce dividende brut intègre une distribution de plus-value à hauteur de 6,2 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 13,6 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 0,5 %.

<sup>(2)</sup> À date de rédaction du document.

<sup>(3)</sup> 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.

<sup>(4)</sup> Les références à un classement, un prix et/ou à une notation ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**+ 5,02 %**

TAUX DE DISTRIBUTION 2023<sup>(1)</sup>

**+ 4,91 %**

TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS L'ORIGINE  
DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2023

**91,64 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**103,9 M€**

CAPITALISATION  
AU 30 SEPTEMBRE 2024

**120**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 30 SEPTEMBRE 2024

**746**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 30 SEPTEMBRE 2024

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

## 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.

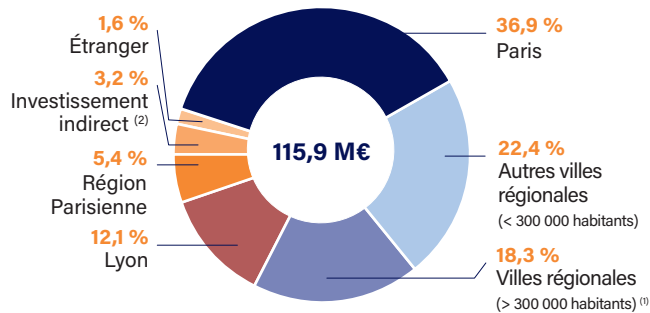
À RETENIR  
AU 30 SEPTEMBRE 2024

115,9 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
DE SOFIBOUTIQUE

120  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
146 UNITÉS LOCATIVES

## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 septembre 2024

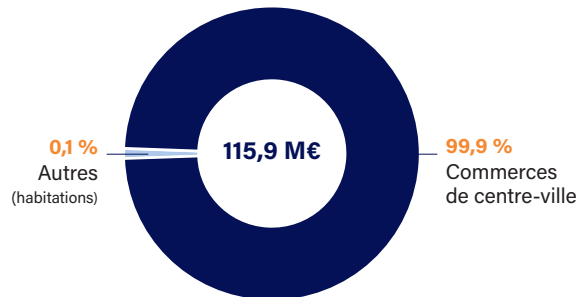


<sup>(1)</sup> Nombre d'habitants dans les Pôles Urbains.

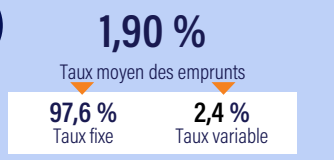
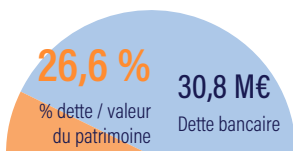
<sup>(2)</sup> Participation dans l'OPPCI ARI détenant des commerces sur des emplacements de qualité principalement à Paris et Bordeaux.

## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 septembre 2024



## Point sur l'endettement au 30 septembre 2024



4 ans et 5 mois  
Maturité moyenne de la dette,  
dont 83 % amortissable.



# Les investissements en 2024

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

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

À RETENIR



0 M€

PROJET D'INVESTISSEMENT  
ENGAGÉ AU 30/09/2024



Rue de l'Argenterie - Montpellier (34)



Rue de Strasbourg - Vincennes (94)

Avant le départ d'une banque privée et la relocation de l'actif à un commerce de cycles électriques

## 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 votre SCPI ont été vendus afin de générer des plus-values et/ou de réinvestir le produit des ventes vers des actifs aux fondamentaux davantage alignés avec la stratégie d'investissement.

Ainsi, votre SCPI SOFIBOUTIQUE a finalisé début juillet sa deuxième vente depuis le début de l'année avec la cession des murs d'un local commercial situé rue de l'Argenterie à Montpellier (34) pour 760 K€ net vendeur, soit un montant supérieur de +1,3 % à la valeur d'expertise au 31 décembre 2023 et de +7,0 % à son prix d'achat, générant une plus-value nette de fiscalité d'environ 50 K€.

Par ailleurs, une promesse de vente a été signée début octobre sur les murs d'un actif vacant suite à une offre opportuniste, pour un montant de près de 3 fois supérieur au prix d'acquisition et de +40 % supérieur à la valeur d'expertise réalisée en fin d'année 2023.

Les arbitrages depuis le début de l'année 2024 ont porté sur :

2  
Actifs cédés

1 735 K€  
Prix de vente total

1 660 K€  
Valeurs d'expertise  
au 31/12/2023 des  
actifs cédés

+4,5 %  
Prix de vente  
vs. Valeurs d'expertise

+190 K€  
Plus-values totales  
(nettes de fiscalité)

1,4 M€  
Projets de cessions  
engagés au 30/09/2024

# 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 septembre 2024	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	1	90 m <sup>2</sup>	51 355 €	48 980 €
Relocations	2	208 m <sup>2</sup>	125 805 €	170 600 €
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>298 m<sup>2</sup></b>	<b>177 160 €</b>	<b>219 580 €</b>

La bonne dynamique locative est illustrée par la progression des loyers de l'ordre de +23,9 %, démontrant les fondamentaux de la politique d'investissement de votre SCPI et de la qualité des emplacements des actifs détenus.

## Relocations de l'année 2024

### Paris (8<sup>ème</sup>) - avenue de Matignon

Relocation d'une surface commerciale de 170 m<sup>2</sup> à proximité immédiate de la rue du Faubourg Saint-Honoré, à une galerie d'art pour un loyer annuel de 150 K€ avec la mise en place de paliers intermédiaires sur 3 ans, soit une hausse de +38 % à terme par rapport au loyer précédent.

### Paris (12<sup>ème</sup>) - avenue Daumesnil :

Relocation d'une surface commerciale de 38 m<sup>2</sup> à un salon de manucure pour un loyer annuel de 21 K€, soit une hausse de +18 % par rapport au loyer précédent.



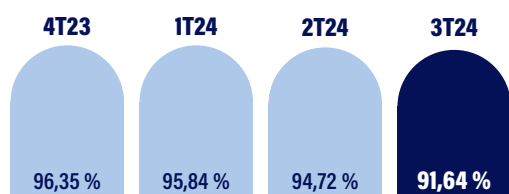
Avenue de Matignon - Paris (8<sup>ème</sup>)

## Principales libérations du trimestre

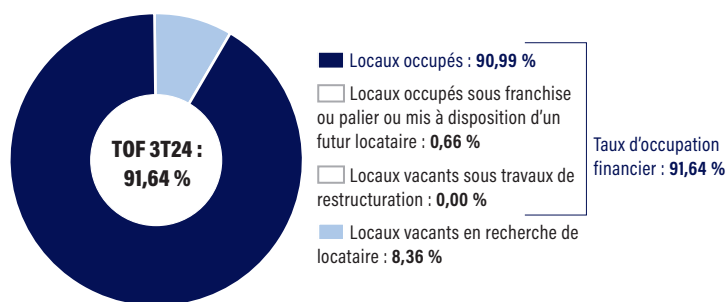
Une libération reçue ce trimestre concerne un actif de 149 m<sup>2</sup> situé boulevard de La Croisette à Cannes (06) représentant un loyer annuel total de 120 K€. Les équipes de gestion travaillent activement afin de relouer cet actif idéalement situé.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier<sup>1</sup> moyen s'établit à un niveau de 91,64 % au cours du troisième trimestre 2024, en baisse compte tenu principalement de la libération des murs de commerce sur Cannes. Les équipes de gestion sont pleinement mobilisées à la relocation des locaux vacants.



Au 30 septembre 2024, la vacance est répartie sur 13 unités locatives. Plusieurs projets de relocation sont déjà bien engagés avec des intérêts reçus et des négociations de baux en cours.



**1,5 M€**  
**DE LOYERS ENCAISSÉS**  
AU TROISIÈME TRIMESTRE 2024

\* 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 3T24



Acompte trimestriel versé fin octobre pour une part de pleine jouissance, soit 3,00 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

En € par part	Rappel 2023	Prévision 2024
1 <sup>er</sup> trimestre	3,00 €	3,00 €
2 <sup>e</sup> trimestre	3,00 €	3,00 €
3 <sup>e</sup> trimestre	3,00 €	3,00 €
4 <sup>e</sup> trimestre	6,00 €	-
<b>Dividende ordinaire</b>	15,00 €	-
Dividende exceptionnel	1,00 €	-
<b>Dividende annuel</b>	<b>16,00 €</b>	<b>Environ 16,00 €</b>

La société de gestion indique un objectif prévisionnel de dividende annuel 2024 d'environ 16,00 € par part soit un **taux de distribution brut de fiscalité d'environ 5,10 % (non garanti)**.

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.

## Rappel de la distribution

### Taux de distribution 2023 :



Votre SCPI a généré en 2023 un taux de distribution de 5,02 % brut de fiscalité<sup>(1)</sup> et de 5,00 % net de fiscalité (contre 4,39 %<sup>(2)</sup> en 2022).

<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 2023, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 6,2 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 13,6 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 0,5 %.

<sup>(2)</sup> En 2022 : dividende brut avant prélèvement obligatoire rapporté au prix de souscription de la réouverture en capital variable au 1<sup>er</sup> juin 2022.

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

### Valeur de référence des parts

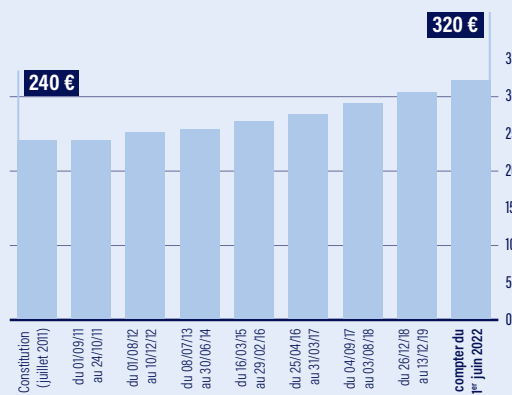
(par part) au 30/06/2024



### Prix de souscription

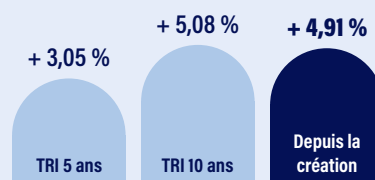
Le prix de souscription s'élève à 320 € par part depuis la réouverture en capital variable au 1<sup>er</sup> juin 2022.

### Historique du prix de souscription



## La performance à long terme de ma SCPI

Au 31 décembre 2023



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 1<sup>er</sup> OCTOBRE 2024 :

### 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 :

**750 400 €**  
MONTANT COLLECTÉ

**591 840 €**  
MONTANT RETIRÉ

**103 889 280 €**  
CAPITALISATION AU 30/09/2024

**64 930 800 €**  
CAPITAL NOMINAL AU 30/09/2024 (VS 64 657 400 € AU 31/12/2023)

**324 654**  
NOMBRE DE PARTS

**2 345**  
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

**2 055**  
PARTS RETIRÉES

**0**  
PART EN ATTENTE AU 30/09/2024

# 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-12/024-FR-2-1801



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. 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](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.