



# Rapport Annuel



# Édito

“ **La hausse du taux d'occupation financier de SOFIBOUTIQUE, un levier de performance de votre SCPI** ”

Chers Associés,

Les marchés immobiliers ont été marqués en 2025 par une politique monétaire de la Banque Centrale Européenne plus accommodante avec quatre nouvelles baisses successives de ses taux directeurs sur le premier semestre (-100 points de base). Le retour à la normale de la courbe des taux d'intérêts a offert de nouvelles perspectives pour les acteurs de l'immobilier et a été synonyme de stabilisation des valeurs, voire de revalorisation à la hausse pour les actifs de qualité offrant des flux locatifs pérennes. Cependant, nous assistons toujours à un atterrissage de valeur pour les actifs faisant l'objet d'un risque locatif et plus particulièrement, ceux du secteur bureau situés en périphérie. Dans ce marché hétérogène, les investisseurs les plus agiles continueront à saisir de belles opportunités assurant la performance et les plus-values de demain.

Concernant votre SCPI SOFIBOUTIQUE, les travaux d'expertise conduits en fin d'année traduisent une hausse de la valeur du patrimoine essentiellement exposé à des commerces de centre-villes dynamiques de +1,0 % sur un an. Cette hausse illustre la résilience du patrimoine de votre SCPI grâce aux bons fondamentaux de son portefeuille immobilier combinés à une politique d'investissement sélective et disciplinée. Dans ce contexte, le prix de souscription est maintenu à 320 € par part.

Au cours de l'exercice, votre SCPI a poursuivi sa politique d'arbitrage en cédant deux actifs arrivés à maturité pour un volume de 1,1 M€, à des prix en moyenne supérieurs de +14 % aux valeurs d'expertise de fin 2024. Ces cessions ont permis de générer une plus-value distribuable de 0,79 € par part. Dans le même temps, SOFIBOUTIQUE a réactivé sa stratégie d'investissement sélective et opportuniste avec l'acquisition de deux commerces implantés Faubourg-Saint-Martin, au cœur du 10<sup>e</sup> arrondissement de Paris, pour un montant de 0,9 M€, générant un taux de rendement de 5,9 %<sup>(1)</sup>.

Du côté de la gestion locative, les 10 actes réalisés (locations, relocations et renouvellement de baux), portant sur un total de 990 m<sup>2</sup>, témoignent de l'implication des équipes de gestion et permettent d'assurer un taux d'occupation financier moyen de 94,33 % sur l'exercice, en progression par rapport à 2024 (93,72 %). Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2025 ressort à plus de 93 % à la date de rédaction du rapport<sup>(2)</sup>.

**Les bonnes performances opérationnelles de votre SCPI permettent de distribuer un dividende global de 16,39 € par part pour l'année 2025, soit un taux de distribution de 5,14 %<sup>(3)</sup> brut de fiscalité. Votre SCPI dispose par ailleurs de réserves mobilisables pour soutenir la distribution, à savoir un report à nouveau de 7,36 € par part à la clôture de l'exercice et d'importantes plus-values latentes dans son patrimoine.** Au 31 décembre 2025, le taux de rendement interne de la SCPI depuis sa création s'établit à +5,01 %. Ces résultats témoignent de la capacité de votre Société de Gestion à naviguer dans un environnement complexe, tout en maintenant une rentabilité attractive et durable<sup>(4)</sup> pour les associés. Votre Société de Gestion est par ailleurs pleinement mobilisée afin de restaurer la liquidité de votre SCPI.

Nous restons convaincus que l'immobilier de qualité garde toute sa place dans une allocation d'investissement, et poursuivrons la mise en place d'actions concrètes pour maintenir un taux d'occupation financier élevé et accompagner SOFIBOUTIQUE dans l'atteinte de ses objectifs d'investissement durable.

## La Société de Gestion

(1) 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.

(2) En date du 24/02/2026.

(3) 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 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 %.

(4) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# 01

## **Rapport d'activité de l'exercice 2025** **11**

1.1.	Évolution du marché immobilier et de son environnement	12
1.2.	Évolution du capital et marché des parts	14
1.3.	Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	17
1.4.	Gestion locative	22
1.5.	Gestion immobilière	23
1.6.	Résultats financiers	25
1.7.	Expertises et valeur de la société	28
1.8.	Fiscalité	30
1.9.	Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	31
1.10.	Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	33
1.11.	Événements post-clôture	33
1.12.	Perspectives	33
1.13.	Présentation des projets de résolutions	34

# 02

## **Démarche ESG** **35**

# 03

## **Rapport financier sur l'exercice 2025** **43**

3.1.	État du patrimoine	44
3.2.	Analyse de la variation des capitaux propres	45
3.3.	Engagements hors-bilan	45
3.4.	Compte de résultat de l'exercice	46
3.5.	Annexe aux comptes	48
3.6.	Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2025	54

# 04

## **Rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale** **59**

# 05

## **Rapport du commissaire aux comptes (Exercice clos le 31 décembre 2025)** **63**

5.1.	Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	64
5.2.	Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	66

# 06

## **Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale** **69**

6.1.	Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire	70
6.2.	Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale extraordinaire	72

# 07

## **Rapport périodique SFDR** **75**

# Profil et organes de direction et de contrôle

<b>Profil</b>	<p>SOFIBOUTIQUE est une SCPI à capital variable (depuis le 1<sup>er</sup> juin 2022). Elle a vocation à investir majoritairement dans des murs de commerces de centre-ville avec possibilité de recours modéré à des financements bancaires de longue durée.</p> <p>Visa AMF sur la note d'information : n°22-02 du 26 avril 2022</p> <p>Date de création : 27 juillet 2011</p>
<b>Siège Social</b>	303 square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes
<b>Conseil de Surveillance au 31 décembre 2025</b>	Monsieur Philippe OUANSON, Président Monsieur Jean-Pierre BARBELIN Monsieur Olivier BLICQ Monsieur David BRICE Monsieur Christian CACCIUTTULO Monsieur Arthur DURAND Monsieur Pascal MORIN Madame Christine REMACLE VILAIN
<b>Société de Gestion au 31 décembre 2025</b>	SOFIDY S.A.S. Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014) Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 € 303 square des Champs Élysées – 91080 Évry-Courcouronnes R.C.S. Évry B 338 826 332
<b>Commissaires aux Comptes</b>	Titulaire : PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT - 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine
<b>Dépositaire</b>	CACEIS BANK FRANCE – 1-3 place Valhubert - 75013 Paris
<b>Informations au 31 décembre 2025</b>	Monsieur Jean-Marc PETER Directeur Général de SOFIDY S.A.S. 303 square des Champs Élysées – 91080 Évry-Courcouronnes Tél. : 01.69.87.02.00 Contact : sofidy@sofidy.com

# Sofiboutique en un coup d'œil

## Chiffres clés 2025

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**105,1 M€**

Capitalisation au 31/12/2025

**5,01 %**

Taux de rendement interne  
au 31/12/2025 depuis  
l'origine de la SCPI

**146**

Unités locatives

**94,33 %**

Taux d'occupation financier  
en 2025<sup>(1)</sup>

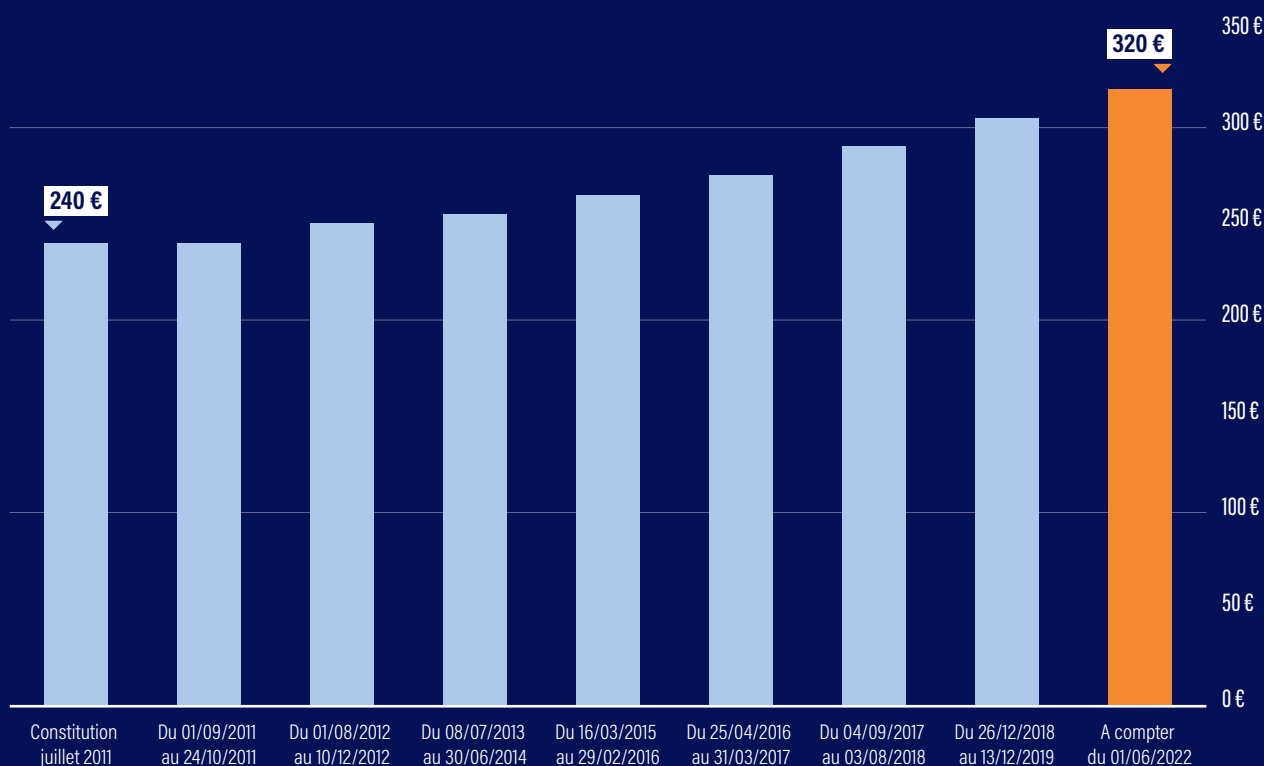
**5,14 %**

Taux de distribution<sup>(2)</sup>

**5,14 %**

Performance globale  
annuelle<sup>(3)</sup>

## Historique du prix de souscription de la part au 1<sup>er</sup> janvier



(1) Indicateur conforme à la méthodologie préconisée par l'ASPIM - voir section 1.4.1 "Taux d'occupation".

(2) 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 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 %.

(3) 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.

Pour un investissement éclairé, nous vous expliquons les risques associés.

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital serait accru. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# Composition du patrimoine à fin 2025

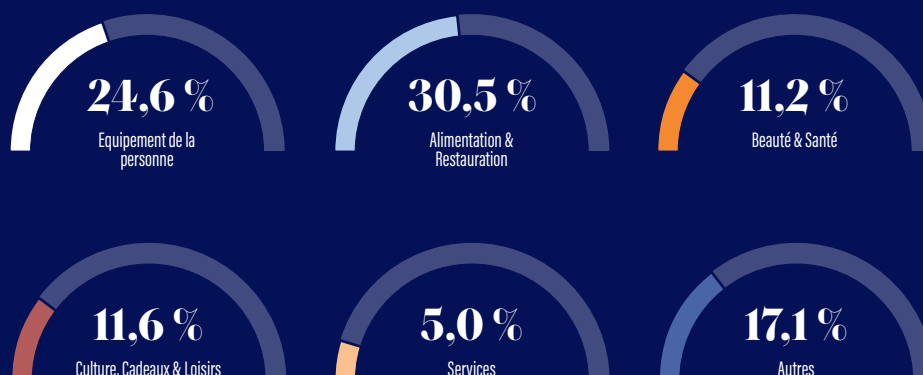
(en % des valeurs vénales hors droits)

## ► Répartition géographique

- Paris : **39,0 %**
- Région Parisienne : **5,0 %**
- Régions : **54,3 %**, dont
  - Lyon : **12,9 %**
  - Villes régionales (>300 000 habitants <sup>(1)</sup>) : **18,2 %**
  - Villes régionales (<300 000 habitants <sup>(1)</sup>) : **23,2 %**
- Étranger : **1,7 %**

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

## ► Répartition sectorielle des locataires



# Sofiboutique en un coup d'œil

## ► Photos d'actifs



Rue Cadet - Paris (9<sup>ème</sup>)



Rue du Président Édouard Herriot - Lyon (69)



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



Rue Courcelles - Paris (17<sup>ème</sup>)



Boulevard de la République - Beausoleil (06)

Toutes les photographies présentes dans ce rapport sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

## ► Tableau synthétique

	31.12.25		31.12.24	
	En euros	Par part <sup>(1)</sup>	En euros	Par part <sup>(1)</sup>
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Produits <sup>(2)</sup>	6 923 916		8 528 095	
<i>dont loyers et produits des participations contrôlées</i>	6 072 559		6 023 212	
Charges <sup>(2)</sup>	2 840 637		4 074 549	
Résultat	4 083 280	12,54	4 453 545	13,87
Bénéfices distribuables	7 485 499		7 809 612	
Dividende	5 325 186	16,39	5 363 428	16,70
<i>dont dividende ordinaire</i>	5 066 934	15,60	4 421 053	13,80
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	983 654	3,02		
<i>dont dividende exceptionnel</i>	258 252	0,79	942 375	2,90

### CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	65 702 600	200,00	65 438 800	200,00
Total des capitaux propres	73 194 169	222,80	73 961 409	226,05
Dettes bancaires	31 503 834		29 859 062	
Nombre de parts	328 513		327 194	
Nombre d'associés	815		762	
Capitalisation <sup>(3)</sup>	105 124 160		104 702 080	
Prix de souscription <sup>(4)</sup>		320,00		320,00
Valeur de retrait		288,00		288,00

### PATRIMOINE

Valeur vénale / expertise HD <sup>(5)</sup>	112 716 396	342,97	111 796 389	341,54
Valeur comptable	73 194 169	222,80	73 961 409	226,05
Valeur de réalisation	82 425 266	250,90	82 539 449	252,26
Valeur de reconstitution	101 528 090	309,05	101 018 072	308,74
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	16 734 m <sup>2</sup>		16 824 m <sup>2</sup>	
Taux d'occupation financier (%) <sup>(6)</sup>	94,33 %		93,64 %	

(1) Par part ayant 12 mois de jouissance sur l'année civile 2025 pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre 2025 pour les autres données.

(2) Hors transferts de charges pour l'exercice 2024.

(3) Sur la base du dernier prix de souscription (320 €).

(4) Dernier prix de souscription connu au 31 décembre.

(5) Pour 2025, valeurs HD des immeubles détenus en direct : 112 670 000 € ; valeur HD des participations financières non contrôlées : 46 396€.

(6) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIM - voir section 1.4.1 "taux d'occupation".

PERFORMANCE - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures	2025	2024
Taux de distribution <sup>(6)(9)</sup>	5,14 %	5,28 %
Taux de distribution net <sup>(7)(9)</sup>	5,12 %	5,22 %
Performance globale annuelle <sup>(10)</sup>	5,14 %	5,28 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice <sup>(9)</sup>		
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice		
Rendement global immobilier <sup>(8)(9)</sup>	4,60 %	5,42 %

(6) 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 2025, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 4,8 % de la distribution totale et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 0,3 %.

(7) Dividende au titre de l'année 2025 avant prélèvement obligatoire rapporté au et après 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.

(8) Somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.

(9) Indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.

(10) 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.

TAUX DE RENDEMENT INTERNE <sup>(11)</sup>	Au 31.12.25	Au 31.12.24
TRI sur 5 ans	4,22 %	3,99 %
TRI sur 10 ans	5,15 %	5,36 %
TRI depuis l'origine de la SCPI (2011)	5,01 %	4,96 %

(11) L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme ; aussi, la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution, mais également sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes ; 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)



# 1

# Rapport d'activité de l'exercice 2025

<b>1.1</b>	<b>Évolution du marché immobilier et de son environnement</b>	<b>12</b>	<b>1.7</b>	<b>Expertises et valeur de la société</b>	<b>28</b>
1.1.1	Perspectives économiques .....	12	1.7.1	Valeur du patrimoine .....	28
1.1.2	Évolution du contexte monétaire.....	12	1.7.2	État annexe retraçant la valeur de la société .....	29
1.1.3	Le marché immobilier en 2025 .....	12	<b>1.8</b>	<b>Fiscalité</b>	<b>30</b>
<b>1.2</b>	<b>Évolution du capital et marché des parts</b>	<b>14</b>	1.8.1	Fiscalité 2025 pour une part de pleine jouissance .....	30
1.2.1	Évolution du capital .....	14	1.8.2	Régime fiscal .....	30
1.2.2	Fluidité du marché des parts.....	16	<b>1.9</b>	<b>Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne</b>	<b>31</b>
<b>1.3</b>	<b>Investissements, arbitrages et composition du patrimoine</b>	<b>17</b>	1.9.1	Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance .....	31
1.3.1	Investissements de l'exercice .....	17	1.9.2	Contrôle interne .....	31
1.3.2	Financements bancaires .....	18	1.9.3	Gestion des conflits d'intérêts .....	32
1.3.3	Arbitrages de l'exercice .....	19	<b>1.10</b>	<b>Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel</b>	<b>33</b>
1.3.4	Composition du patrimoine à fin 2025 .....	20	<b>1.11</b>	<b>Événements post-clôture</b>	<b>33</b>
<b>1.4</b>	<b>Gestion locative</b>	<b>22</b>	<b>1.12</b>	<b>Perspectives</b>	<b>33</b>
1.4.1	Taux d'occupation financier .....	22	<b>1.13</b>	<b>Présentation des projets de résolutions</b>	<b>34</b>
1.4.2	Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux .....	22			
1.4.3	Loyers encaissés et recouvrement .....	23			
1.4.4	Litiges .....	23			
<b>1.5</b>	<b>Gestion immobilière</b>	<b>23</b>			
1.5.1	Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine .....	23			
<b>1.6</b>	<b>Résultats financiers</b>	<b>25</b>			
1.6.1	Résultats financiers par part .....	25			
1.6.2	Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives .....	26			
1.6.3	Taux de distribution .....	26			
1.6.4	Diverses mentions obligatoires .....	27			
1.6.5	Tableau de flux de trésorerie .....	28			

## 1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

### 1.1.1 Perspectives économiques

L'économie européenne a confirmé sa résilience en 2025 avec une croissance du PIB de +1,5 % pour la zone euro, poursuivant son redressement par rapport à 2023 (+0,4 %) et 2024 (+0,9 %). Cette progression s'appuie sur la normalisation de l'inflation (+2,1 % en moyenne en 2025) et un assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne au premier semestre. La demande intérieure s'est ainsi raffermie, soutenue par la hausse du pouvoir d'achat des ménages et la reprise de l'investissement de la part des entreprises. Le marché du travail a également fait preuve de résilience, avec un taux de chômage historiquement bas en zone euro à 6,2 % en décembre 2025 (contre 6,4 % un an plus tôt). À l'inverse, la demande extérieure est restée hésitante, impactée notamment par les droits de douane additionnels imposés par les États-Unis, réduisant la compétitivité des exportations européennes sur le marché américain. Sur le plan économique, les disparités entre pays demeurent marquées : l'Espagne affiche une croissance toujours dynamique (+2,8 % en 2025), le Portugal progresse de +1,9 %, tandis que l'Allemagne sort de deux années de récession avec une croissance limitée à +0,2 %, son secteur industriel restant sous pression malgré l'amélioration de la consommation.

En France, la croissance du PIB s'établit à +0,9 % en 2025 (source INSEE) toujours pénalisée par une forte instabilité politique, après +1,1 % en 2024. La demande intérieure contribue positivement, portée par une légère reprise de l'investissement, tandis que le commerce extérieur pèse sur l'année malgré une contribution redevenue positive au quatrième trimestre 2025. L'inflation moyenne annuelle ralentit nettement en France en 2025 (+0,8 % en décembre). Cette baisse est tirée par le recul des prix de l'énergie (-6,8 % sur un an), en particulier sur le pétrole et l'électricité.

Au quatrième trimestre 2025, le taux de chômage en France remonte à 7,9 %, après 7,3 % fin 2024. Le ralentissement de la croissance économique, la forte instabilité politique, ainsi que les tensions géopolitiques commencent à se faire sentir sur le marché du travail.

En 2026<sup>(1)</sup>, la croissance de la zone euro est attendue à +1,6 %, portée notamment par l'investissement public qui devrait bénéficier du plan allemand d'investissement dans les infrastructures et de l'effort de réarmement européen.

### 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Le recul de l'inflation a ouvert un espace pour un assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) en 2025. Dans ce contexte, la BCE a réduit progressivement de 100 points de base son taux de refinancement sur le premier semestre pour atterrir à 2,15 % en juin 2025, contre 3,15 % fin 2024. L'Euribor à 3 mois est passé de 2,71 %

à 2,03 %, tandis que les taux longs en France (OAT 10 ans) ont progressé de 3,20 % à 3,60 %. Cette repentification de la courbe des taux (avec des taux longs redevenant plus nettement supérieurs aux taux courts) permet aux banques de relancer le crédit et marque un retour progressif à des conditions plus favorables à l'investissement immobilier.

### 1.1.3 Le marché immobilier en 2025

L'année 2025 a confirmé la reprise progressive du marché immobilier tertiaire en Europe, portée par un contexte économique plus stable, une inflation maîtrisée et une baisse progressive des taux d'intérêt. Avec un volume total d'investissement de 177 milliards d'euros (+9 % vs 2024), le secteur a bénéficié d'un début de reprise de la confiance des investisseurs, qui reste toutefois sélective et polarisée vers les actifs *prime*.

Le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France restent en tête des pays ayant connus les plus importants volumes d'investissements avec respectivement 51,1 milliards d'euros (+4 % par rapport à 2024), 25,1 milliards d'euros (-3 % par rapport à 2024) et 17,2 milliards d'euros (+8 % par rapport à l'année 2024).

L'année 2025 marque une progression des volumes investis en Europe sur la plupart des classes d'actifs. Ainsi les investissements en bureaux ont progressé de +13 % pour atteindre 47 milliards d'euros, un montant néanmoins toujours très inférieur aux montants historiques (par exemple 95 milliards d'euros en 2022), les investissements en logistique atteignent 45 milliards d'euros en progression de +11 % (contre 60 milliards d'euros en 2022) et les investissements en commerce progressent de +5 % pour atteindre 37 milliards d'euros (43 milliards d'euros en 2022). Le marché européen de l'hôtellerie quant à lui est en léger repli de -4 % sur la période.

(1) Analyse rédigée au 3 mars 2026 (contexte économique à cette date)

## Commerces (en France)

En 2025, l'investissement en immobilier de commerce en France franchit la barre des 3 milliards d'euros investis, en progression de +14 % par rapport à 2024, et représente environ 18 % des montants investis en immobilier d'entreprise en France.

Le commerce de centre-ville confirme son attractivité et concentre 56 % des montants engagés en 2025, soit près de 1,7 milliard d'euros. Ce volume a cependant été porté par 3 transactions d'envergure : la cession de 60 % du portefeuille Kering à Ardian, l'acquisition par Pontegadea (holding du fondateur de Zara) de l'immeuble 223 rue Saint-Honoré et celle par Immobilière Dassault de l'immeuble 88 rue de Rivoli, qui représentent à elles seules 66 % du volume investi en pieds d'immeubles.

Le volume investi dans les centres commerciaux recule de 27 % cette année avec 501 millions d'euros, ne représentant plus que 17 % du total investi en commerces contre 25 % l'année précédente. Enfin, les surfaces de périphérie et retail parks affichent un recul de 27 % avec 779 millions d'euros cette année, soit 26 % du volume total contre 40 % l'année précédente.

Les loyers *prime* parisiens restent globalement stables et la fréquentation des principaux axes s'améliore en fin d'année, notamment sur Rivoli, Haussmann et Saint-Germain, confirmant la résilience des emplacements n°1. Les taux de rendement *prime* demeurent globalement stables : autour de 4,00 % pour les pieds d'immeubles, autour de 5,00 - 5,75 % pour les centres commerciaux et autour de 5,75 - 6,25 % pour les meilleurs retail parks ; ces niveaux traduisent une prime de risque reconstituée et une sélectivité toujours élevée des investisseurs.

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2025 avec 196 milliards d'euros dépensés en ligne (+7 % sur un an), cette progression est principalement sur les services (+9 %) mais s'étend également aux produits, dont les ventes enregistrent une hausse de 4 % (source : FEVAD). Bien que le nombre de transactions en ligne continue d'augmenter (+10 %), le panier moyen, lui, est en recul de 3 %.



Rue du Commandant André - Cannes (06)

Toutes les photographies présentes dans le rapport annuel sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

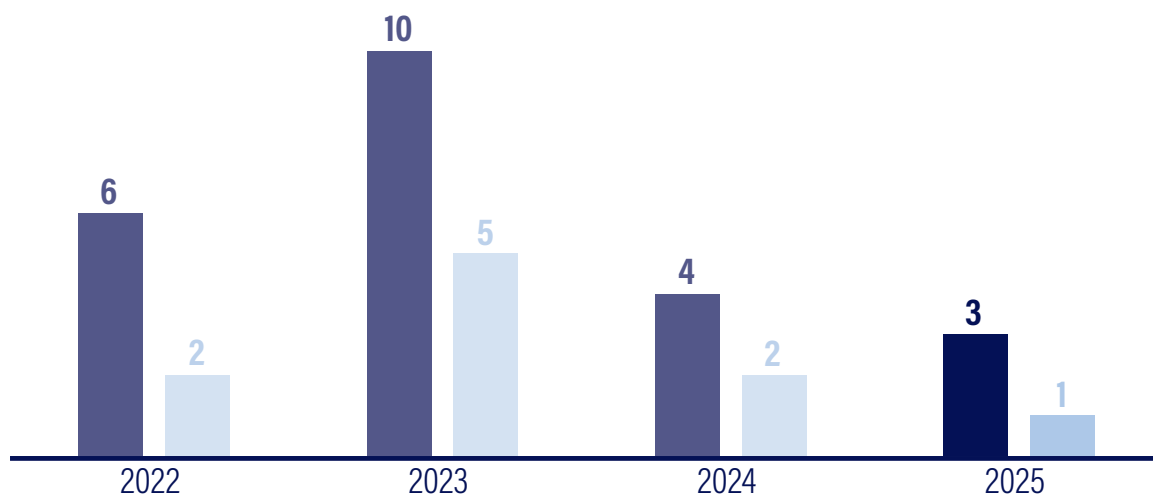
## 1.2 Évolution du capital et marché des parts

### 1.2.1 Évolution du capital

SOFIBOUTIQUE est devenue une SCPI à capital variable depuis le 1<sup>er</sup> juin 2022. En 2025, 10 391 nouvelles parts ont été souscrites et 9 072 parts ont fait l'objet de retraits, soit une collecte brute de 3,3 M€ et une collecte nette de 712 K€.

En millions d'euros

Collecte brute  
Collecte nette



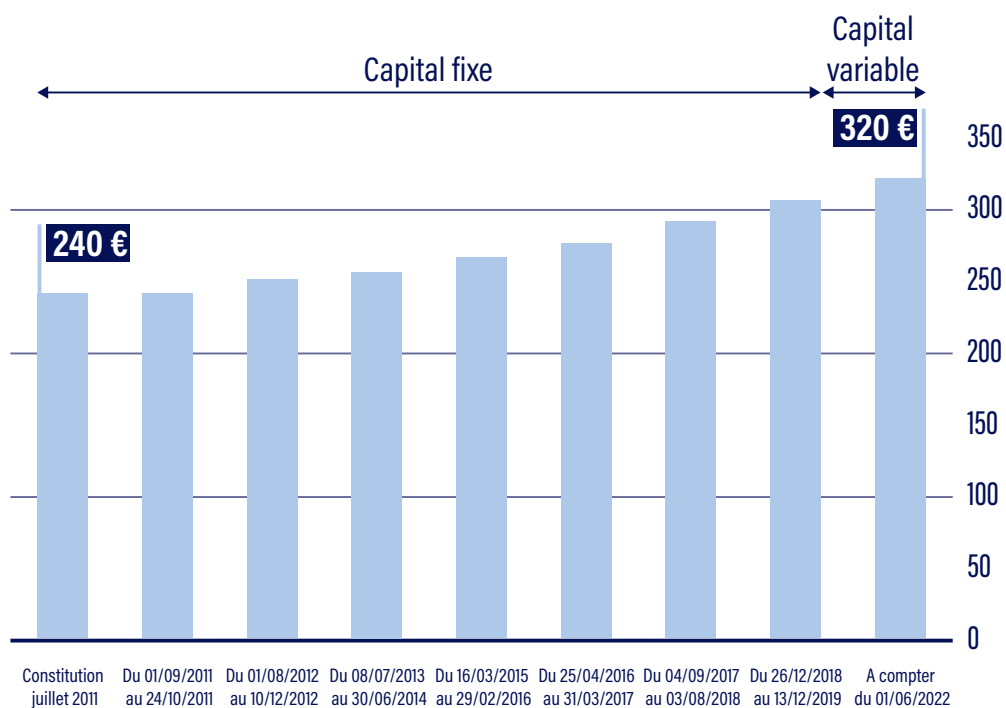
L'évolution du capital depuis la réouverture à capital variable de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous :

Date	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre
Réouverture en capital variable à compter du 1er juin 2022	54 482 488 €	5 856 000 €	2 402 592 €	309 309	676	585 600 €	320 €*
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2023	64 657 400 €	10 096 000 €	5 035 264 €	323 287	726	1 009 600 €	320 €
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2024	65 438 800 €	4 117 280 €	1 542 944 €	327 194	762	411 728 €	320 €
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2025	65 702 600 €	3 325 120 €	712 384 €	328 513	815	332 512 €	320 €

(\*) Ce prix correspond au prix de souscription à la réouverture en capital variable.

Le nombre de parts est en hausse de +0,4 % passant de 327 194 parts fin 2024 à 328 513 parts au 31 décembre 2025. Parmi les 815 associés au 31 décembre 2025, deux compagnies d'assurance (ORADEA VIE et APICIL) détenant des parts de SOFIBOUTIQUE en unités de comptes de contrats d'assurance-vie, représentent 30,36 % du capital.

Historique du prix de souscription de la part



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

## 1.2.2 Fluidité du marché des parts

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 9 072 parts ont fait l'objet de retraits au cours de l'année 2025.

Au cours du dernier trimestre de l'exercice, toutes les demandes de retraits n'ont pas pu être compensées par de nouvelles parts souscrites. Ainsi au 31 décembre 2025, 3 105 parts étaient en attente de retrait, représentant 0,95 % du capital. Le délai moyen de remboursement est de 40 jours. Cet indicateur est à nuancer étant donné l'existence de parts en attente.

Tout associé peut obtenir le retrait de ses parts à condition qu'il y ait un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au cours du même mois.

Année	Nombre de parts cédées*	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)**
		au 1 <sup>er</sup> janv.	au 31 déc.			
2021 <sup>(1)</sup>	1 290	0,43 %	0,43 %	1 mois	0	1 533 €
2022 <sup>(1)</sup>	11 991	3,96 %	3,88 %	1 mois	0	400 €
2023	17 572	5,68 %	5,44 %	1 mois	1,6 %	133 €
2024	9 147	2,83 %	2,80 %	0,9 mois***	0	450 €
2025	9 072	2,77 %	2,76 %	1,3 mois***	0,9 %	550 €

\* hors décès et successions.

\*\* y compris frais de dossier perçus dans le cadre de cession directe entre associés sans intervention de la société de gestion.

\*\*\* délai moyen estimé.

(1) Cession sans intervention de la Société de Gestion avant passage au capital variable le 1er juin 2022.



Place de la Pucelle - Rouen (76)

## 1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine

### 1.3.1 Investissements de l'exercice

Conformément à ses objectifs d'investissement, SOFIBOUTIQUE mène une politique d'acquisition ciblée vers les commerces des artères attractives de centre-ville avec des loyers inférieurs ou égaux aux valeurs locatives de marché et orientée vers une recherche de diversification à différents critères (emplacements, locataires...). L'emplacement des actifs est l'un des critères déterminants de la politique d'investissement.

Au cours de l'année 2025, la SCPI a poursuivi sa stratégie d'investissement au cœur des grandes métropoles en investissant de manière très sélective. Le programme d'investissement s'est ainsi limité à **l'acquisition de deux commerces à Paris, situés rue du Faubourg-Saint-Martin dans le 10<sup>ème</sup> arrondissement, pour 925 K€ frais inclus** (9 120 €/m<sup>2</sup> net vendeur). Face à la mairie du 10<sup>ème</sup> arrondissement, ces deux actifs sont idéalement situés dans un quartier en plein développement, et génèrent un rendement net immédiat de 5,9 % <sup>(1)</sup>.



Rue du Faubourg Saint Martin - Paris (10<sup>ème</sup>)

(1) Le rendement des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI. Ce taux de rendement exprimé en pourcentage exprime le rapport entre les loyers nets perçus, et sa valeur d'acquisition sur une période de référence. Il peut évoluer en fonction de la situation locative du bien dans le temps. Il ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

2

3

4

5

6

7

## 1.3.2 Financements bancaires

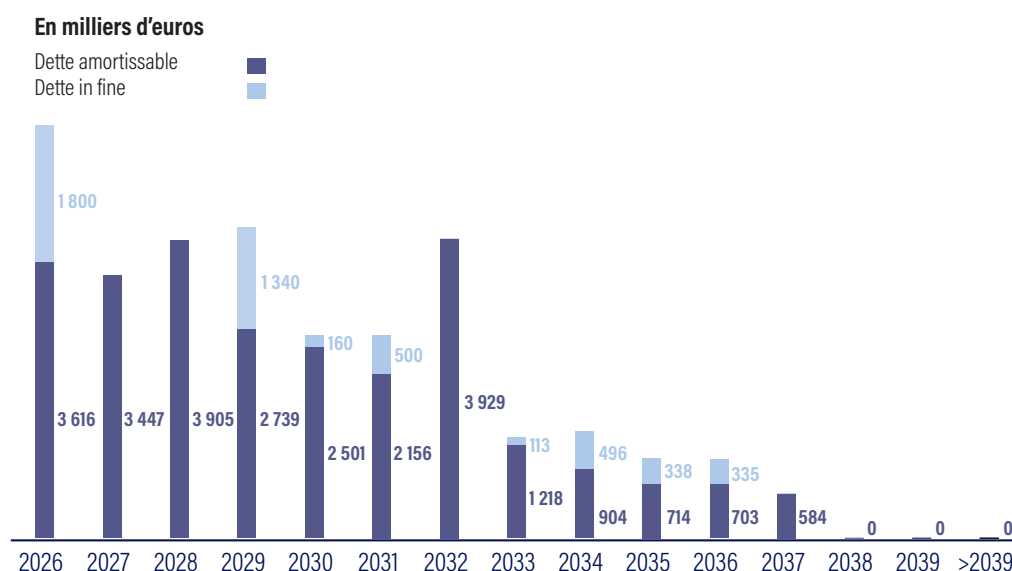
Deux nouveaux emprunts ont été contractés en 2025, pour un montant total de 5,5 M€, dont un refinancement hypothécaire de 5,0 M€ portant sur un portefeuille de 10 murs de commerces situés à Paris et en région. Ce financement d'une durée de 12 ans et d'un taux fixe de 3,85 % renforce la capacité d'action de votre SCPI en termes de liquidité tout en gardant un niveau d'endettement maîtrisé de 27,9 %.

Au 31 décembre 2025, la dette bancaire s'élève à 31 504 K€ et présente les caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette est de 2,16 % en 2025 et son coût instantané au 31 décembre 2025 s'établit à 2,19 % ;

- le ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des expertises hors droits des actifs) est de 27,9 % au 31 décembre 2025 contre 26,7 % au 31 décembre 2024 ;
- sa durée de vie résiduelle moyenne est de 7 ans et 11 mois et sa duration <sup>(1)</sup> de 4 ans et 3 mois ;
- la part des emprunts à taux fixe ou variable couvert s'élève à 97,1 % ;
- les emprunts, essentiellement amortissables, ont été contractés auprès de 8 banques distinctes.

Le profil d'extinction de la dette au 31 décembre 2025 se présente de la manière suivante :



Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier <sup>(2)</sup> au 31 décembre 2025 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élèvent respectivement tous deux à 1,44 (contre 1,42 en 2024).

(1) La durée de vie moyenne ou duration d'un portefeuille d'emprunts mesure la durée nécessaire pour rembourser la moitié du capital restant dû de l'ensemble des emprunts compte tenu de son amortissement.

(2) L'effet de levier de SOFIBOUTIQUE est calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM et correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmentée du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisée par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.

### 1.3.3 Arbitrages de l'exercice

Dans les limites fixées par la réglementation en vigueur sur les SCPI, la Société de Gestion mène une politique d'arbitrage dynamique visant à améliorer la qualité globale du portefeuille immobilier en cédant des biens immobiliers arrivés à maturité, vacants, et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement de votre SCPI tout en dégagant des plus-values importantes.

Les arbitrages de l'année 2025, d'un montant global de 1,1 M€, représentent en moyenne un gain de +14,1 % par rapport aux valeurs d'expertises à décembre 2024 et ont porté sur :

- La cession des murs d'une brasserie située à Rennes pour 480 K€ net vendeur, soit un montant supérieur de +23 % à la dernière valeur d'expertise et de +50 % au prix d'achat de 2014, générant une plus-value nette de fiscalité de 139 K€. 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.

- La cession des murs d'une boutique spécialisée dans l'équipement équestre et située 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, générant une plus-value nette de fiscalité de 150 K€.

Au global, les opérations d'arbitrages de l'exercice dégagent une plus-value nette de fiscalité de 288 K€.

Total des prix de vente	Total des plus ou moins-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (sur la base de la dernière valeur d'expertise connue)	Total des prix de vente vs total des valeurs d'expertise
1 130 K€	288 K€	990 K€	+14,1 %

Conformément à l'article 18 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion perçoit une commission sur les cessions d'actifs de 2,5 % HT du prix de vente net vendeur. Cette commission s'élève à 28 250 € HT en 2025.



Rue du Chapitre - Rennes (35)



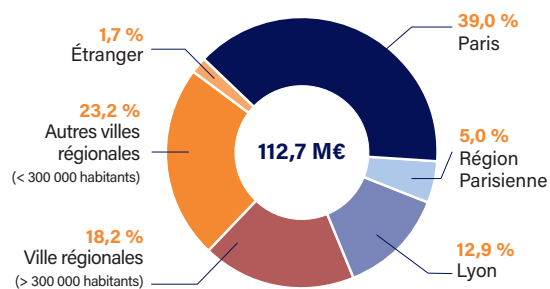
Rue de la Paroisse - Versailles (78)

## 1.3.4 Composition du patrimoine à fin 2025

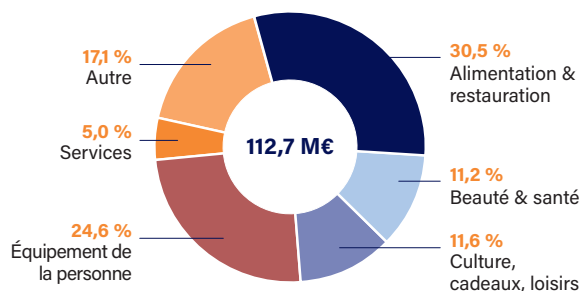
### Composition du patrimoine à fin 2025 [en % des valeurs vénales hors droits]

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2025, le patrimoine de SOFIBOUTIQUE, constitué quasi exclusivement de murs de commerces de centre-ville <sup>(1)</sup>, se décompose de la manière suivante <sup>(\*)</sup> :

#### Par répartition géographique



#### Par type d'activité des locataires



\* cf paragraphe 1.7.1 "valeur du patrimoine". L'ensemble du patrimoine de Sofiboutique peut être consulté sur le site internet <https://www.sofimap.fr>



Rue Rougemont - Paris (9<sup>ème</sup>)

(1) À l'exception d'un studio de 13 m<sup>2</sup> situé avenue de Versailles à Paris (16<sup>ème</sup>) et d'un logement de 28 m<sup>2</sup> situé rue de Cyrus Hugues à la Seyne-sur-Mer.

### Composition du patrimoine à fin 2025 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Locaux Commerciaux Commerces de centre-ville	Logements	TOTAL 2025	TOTAL 2024
Paris	38,9 %	0,1 %	39,0 %	38,5 %
Région Parisienne	5,0 %		5,0 %	5,6 %
<b>SOUS-TOTAL PARIS ET RÉGION PARISIENNE</b>	<b>43,8 %</b>	<b>0,1 %</b>	<b>43,9 %</b>	<b>44,1 %</b>
Lyon	12,9 %		12,9 %	12,7 %
Rennes	2,4 %		2,4 %	4,0 %
Bordeaux	4,0 %		4,0 %	2,7 %
Rouen	3,8 %		3,8 %	3,9 %
Nantes	1,7 %		1,7 %	1,8 %
Toulouse	1,7 %		1,7 %	1,7 %
Autres villes régionales (> 300 000 habitants)	4,5 %		4,5 %	4,5 %
<b>SOUS-TOTAL VILLES RÉGIONALES DE PLUS DE 300 000 HABITANTS (1)</b>	<b>31,1 %</b>		<b>31,1 %</b>	<b>31,3 %</b>
Cannes	7,1 %		7,1 %	6,9 %
Aix-en-Provence	2,6 %		2,6 %	2,6 %
Saint-Raphaël	2,5 %		2,5 %	2,6 %
Biarritz	1,6 %		1,6 %	1,6 %
Autres villes régionales (< 300 000 habitants)	9,3 %		9,3 %	9,2 %
<b>SOUS-TOTAL VILLES RÉGIONALES DE MOINS DE 300 000 HABITANTS (1)</b>	<b>23,2 %</b>		<b>23,2 %</b>	<b>22,8 %</b>
Étranger (Belgique)	1,7 %		1,7 %	1,7 %
<b>TOTAL</b>	<b>99,9 %</b>	<b>0,1 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

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

### Composition du patrimoine à fin 2025 [en surfaces (m<sup>2</sup>) hors investissements indirects]

	Locaux Commerciaux Commerces de centre-ville	Logements	TOTAL 2025	TOTAL 2024
Paris	3 722 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	3 735 m <sup>2</sup>	3 644 m <sup>2</sup>
Région Parisienne	712 m <sup>2</sup>		712 m <sup>2</sup>	770 m <sup>2</sup>
Lyon	2 123 m <sup>2</sup>		2 123 m <sup>2</sup>	2 123 m <sup>2</sup>
Villes régionales (> 300 000 habitants)	4 034 m <sup>2</sup>		4 034 m <sup>2</sup>	4 157 m <sup>2</sup>
Autres villes régionales (< 300 000 habitants)	5 280 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	5 308 m <sup>2</sup>	5 308 m <sup>2</sup>
Étranger	822 m <sup>2</sup>		822 m <sup>2</sup>	822 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>16 693 M<sup>2</sup></b>	<b>41 M<sup>2</sup></b>	<b>16 734 M<sup>2</sup></b>	<b>16 824 M<sup>2</sup></b>

### Autres informations

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine s'établit à 6 156 €/m<sup>2</sup> au 31 décembre 2025 contre 6 116 €/m<sup>2</sup> au 31 décembre 2024.

Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 6 733 €/m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2025 contre 6 642 €/m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2024.



Rue Cler - Paris (7<sup>ème</sup>)

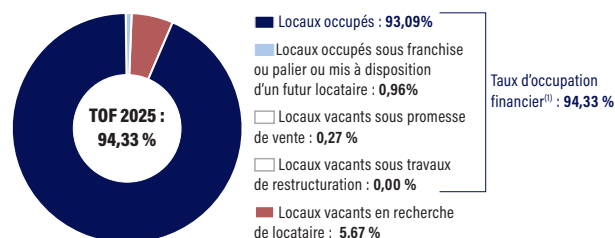
## 1.4 Gestion locative

### 1.4.1 Taux d'occupation financier

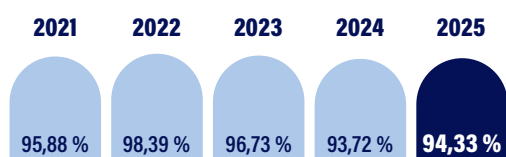
Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par SOFIBOUTIQUE s'élève à 94,33 % sur l'exercice 2025, en hausse par rapport à l'exercice 2024 (93,72 %).

La vacance financière de 5,67 % représente un manque à gagner locatif de 370 134 €.

Les actifs vacants au 31 décembre 2025 concernent 10 surfaces de commerces de centre-ville situées à Paris (11<sup>ème</sup>), Vienne (38), Le Havre (76), Juan-les-Pins (06), Lens (62), La-Seyne-sur-Mer (83), Rouen (76), Avignon (84), Nantes (44) et Béthune (62) qui font toutes l'objet d'actions de commercialisation ou de cessions.



(1) 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. Pour rappel ce taux était auparavant déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.



### 1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Au cours de l'exercice 2025, les actions menées en termes de gestion locative se traduisent de la manière suivante :

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2025	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	3	474	171 295 €	157 354 €
Relocations	6	444	292 426 €	282 000 €
Locations	1	72		30 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>990</b>	<b>463 721 €</b>	<b>469 354 €</b>

L'année 2025 a été particulièrement active pour les équipes de gestion immobilière de SOFIDY avec un total de 10 actes de gestion portant sur 7,8 % des loyers. Ces actions ont généré une hausse de 1,2 % des loyers sur les biens concernés et ont porté sur :

- **Cannes (06) - rue Notre-Dame** : la relocation d'une surface commerciale de 149 m<sup>2</sup> à une activité de pâtisserie pour un loyer annuel de 120 K€, soit une hausse de +4,1 % par rapport au loyer précédent (115 K€).
- **Levallois-Perret (92) - rue du Président-Wilson** : la relocation d'une surface commerciale de 53 m<sup>2</sup> à une enseigne française de prêt-à-porter haut-de-gamme pour un loyer annuel de 52 K€, en baisse par rapport au loyer précédent (69 K€).
- **Paris (16<sup>ème</sup>) - avenue de Versailles** : la relocation d'une surface commerciale de 82 m<sup>2</sup> à un coffee-shop / salon de thé pour un loyer annuel de 38 K€, en légère baisse par rapport au loyer précédent (39 K€).
- **Saint-Raphaël (83) - promenade René Coty** : la relocation réalisée dans un délai très court d'une surface commerciale de 56 m<sup>2</sup> à une boulangerie pour un loyer annuel de 48 K€, soit une hausse de +9,0 % par rapport au loyer précédent (44 K€).
- **La Seyne-sur-Mer (83) - rue Cyrus Hugues** : la relocation d'une surface commerciale de 68 m<sup>2</sup> dans le cadre d'un bail dérogatoire de quatre mois, pour un loyer annuel de 12 K€, identique au précédent loyer.
- **Paris (5<sup>ème</sup>) - rue Mouffetard** : la 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.
- **Paris (5<sup>ème</sup>) - boulevard Saint-Michel** : la location d'une surface commerciale de 72 m<sup>2</sup>, vacante depuis l'acquisition en 2022, à une activité de vêtements de seconde main pour un loyer annuel de 30 K€, correspondant à la valeur locative de marché.
- **Paris (3<sup>ème</sup>) - boulevard Saint-Martin** : le renouvellement d'une surface commerciale 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, permettant de maintenir le locataire en place en alignant le loyer sur la valeur locative de marché actuellement constatée.
- **Paris (8<sup>ème</sup>) - rue Ponthieu** : le renouvellement d'une surface commerciale de 74 m<sup>2</sup> à un institut de beauté pour un loyer annuel de 43 K€, stable par rapport au loyer précédent.
- **Bordeaux (33) - rue Sainte Catherine** : le renouvellement d'une surface commerciale de 204 m<sup>2</sup> à une activité de prêt-à-porter pour un loyer annuel de 47 K€, stable par rapport au loyer précédent.

## 1.4.3 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés sur l'exercice 2025 s'établissent à 5 983 K€ contre 5 946 K€ en 2024.

L'organisation très intégrée de la gestion immobilière chez SOFIDY, permet aux équipes de gestion d'être au contact quotidien des locataires. Elle se

traduit en 2025 par un taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice s'établissant à 91,35 % à fin décembre 2025 et à 93,45 % à la date de rédaction du présent document<sup>(1)</sup>.

## 1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2025, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun litige n'est à signaler.

# 1.5 Gestion immobilière

## 1.5.1 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

Le plan comptable des SCPI prévoit une provision pour gros entretiens (PGE) constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens ont pour objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Au 31 décembre 2025, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

<b>Solde de la provision constituée au 31 décembre 2025</b>	<b>56 000 €</b>
- Reprise provision pour travaux non réalisés en 2024 ou réaffectés en 2025	-56 000 €
<b>+ Nouvelle provision constituée en 2025</b>	<b>58 666 €</b>
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2025	
<b>= SOLDE DE LA PROVISION DU 31 DÉCEMBRE 2025</b>	<b>58 666 €</b>

La provision pour gros entretiens dotée en 2025 d'un montant total de 59 K€, couvre des travaux de ravalement de façades de quatre immeubles situés respectivement rue de Ponthieu à Paris (8<sup>ème</sup>) pour 25 K€, rue de la Lainerie à Lyon (69) pour 14 K€, rue Boissy-d'Anglas à Paris (8<sup>ème</sup>) pour 10 K€ ainsi qu'avenue de la République à Paris (11<sup>ème</sup>) pour un montant de 10 K€.

<sup>(1)</sup> Au 27/03/2026

Par ailleurs, les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont immobilisées à l'actif, soit en immobilisation de création, soit en immobilisation de remplacement. Les dépenses d'immobilisation de remplacement s'accompagnent d'une sortie de la valeur résiduelle de l'élément remplacé comptabilisée dans un compte de réserves.

Les immobilisations de remplacement atteignent un montant de 145 K€ au titre de l'année 2025 et ont porté sur les travaux suivants :

- la remise en état et l'amélioration structurelle de l'actif à hauteur de 112 K€ pour le local commercial situé rue Meynadier à Cannes (06) ;
- le remplacement des châssis à hauteur de 22 K€ pour l'actif situé rue Marie-Christine à Bruxelles (Belgique) ;
- des travaux d'étanchéité de toiture sur l'actif situé rue Clemenceau à Vichy (03) pour un montant de 9 K€ ;
- le remplacement d'une pompe de relevage sur le local commercial situé à Honfleur (14) pour 2 K€.

Il n'y a pas eu de dépenses d'immobilisations de création au cours de l'exercice 2025.

Enfin, les dépenses ou les coûts de travaux qui ne répondent pas aux critères d'immobilisation, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges. Ces charges ont représenté un total de 231 K€ en 2025.

2  
3  
4  
5  
6  
7



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



Rue des Logettes - Honfleur (14)

## 1.6 Résultats financiers

Les comptes et annexes sur l'exercice 2025 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

### 1.6.1 Résultats financiers par part

Le résultat par part s'établit à 12,54 € en 2025, soit une baisse de -9,6 % par rapport à 2024 qui avait toutefois bénéficié de l'effet de la vente du portefeuille immobilier détenu par de l'OPPCI Averroes Retail Invest (ARI). Retraité de cet effet, la baisse est limitée à -0,5 %.

Les loyers de la SCPI progressent de +0,8 % sur l'exercice portés notamment par l'amélioration du taux d'occupation. Les revenus financiers retraités de l'effet de la vente du portefeuille de l'OPPCI ARI sont en nette baisse compte tenu de l'absence de dividende de participation financière en 2025 et de la baisse de la rémunération des produits de placement. Les charges immobilières et d'exploitation restent maîtrisées et bénéficient notamment de l'absence de travaux de gros entretiens significatifs au cours de l'exercice.

En Euros par part <sup>(1)</sup>	EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023		EXERCICE 2024		EXERCICE 2025	
	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus	En € HT	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	17,28	98,5 %	19,07	98,1 %	19,55	97,3 %	19,22	80,5 %	18,88	99,0 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,27	1,5 %	0,38	1,9 %	0,54	2,7 %	4,65	19,5 %	0,18	1,0 %
Produits exceptionnels										
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	17,55	100,0 %	19,45	100,0 %	20,09	100,0 %	23,87	100,0 %	19,06	100,0 %
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	1,73	9,9 %	1,94	10,0 %	1,97	9,8 %	1,93	8,1 %	1,90	10,0 %
Autres frais de gestion	1,00	5,7 %	0,98	5,0 %	0,89	4,4 %	1,01	4,2 %	1,24	6,5 %
Charges locatives non récupérées	0,58	3,3 %	0,24	1,2 %	0,63	3,1 %	0,93	3,9 %	0,56	3,0 %
Sous-total CHARGES EXTERNES	3,31	18,9 %	3,15	16,2 %	3,49	17,4 %	3,87	16,2 %	3,70	19,4 %
Charges financières	2,22	12,7 %	2,31	11,9 %	2,48	12,3 %	5,48	23,0 %	1,66	8,7 %
Amortissements nets										
Provisions nettes	0,30	1,7 %	0,41	2,1 %	1,31	6,5 %	0,65	2,7 %	1,16	6,1 %
Sous-total CHARGES INTERNES	2,52	14,4 %	2,72	14,0 %	3,79	18,9 %	6,13	25,7 %	2,81	14,8 %
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	5,83	33,2 %	5,87	30,2 %	7,28	36,2 %	10,00	41,9 %	6,52	34,2 %
<b>Résultat COURANT</b>	11,72	66,8 %	13,58	69,8 %	12,82	63,8 %	13,87	58,1 %	12,54	65,8 %
dont :										
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire <sup>(2)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(3)</sup>	10,92	62,2 %	14,04	72,2 %	16,00	79,6 %	16,70	70,0 %	15,60	81,9 %
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire <sup>(2)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(3)</sup>	9,85	56,1 %	13,92	71,6 %	14,96	74,5 %	12,50	52,4 %	15,55	81,6 %
Variation report à nouveau	0,80		-0,46		-3,18		-2,83		-3,06	
<b>REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION <sup>(4)(6)</sup></b>	11,83		12,65		12,02		10,26		10,36	
<b>REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION <sup>(5)(6)</sup></b>	12,65		12,02		10,26		10,36		7,36	

(1) Par part ayant jouissance sur l'exercice.

(2) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013.

(3) Hors dividende exceptionnel.

(4) Avant affectation du résultat de l'exercice.

(5) Après affectation sous réserve de l'approbation des résolutions proposées à l'Assemblée Générale.

(6) Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice.

RÉSULTATS FINANCIERS

## 1.6.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES <sup>(1)</sup>		Pourcentage Charges / Recettes locatives brutes	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit <sup>(2)</sup>
		[dont commissions de la Société de Gestion]			
2021	5 237 031 €	1 175 752 €	[524 598 €]	22,5 %	9,6 %
2022	5 739 046 €	541 963 €	[582 644 €]	9,4 %	-5,0 %
2023	6 028 764 €	1 053 213 €	[617 977 €]	17,5 %	6,0 %
2024	6 089 534 €	2 621 419 €	[618 575 €]	43,0 %	33,7 %
2025	<b>6 141 961 €</b>	<b>2 121 960 €</b>	<b>[618 845 €]</b>	<b>34,5 %</b>	<b>33,4 %</b>

(1) Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions.

(2) Après retraitements : (i) des recettes locatives brutes générées par les emprunts estimées en appliquant le taux de rentabilité nette des investissements de l'année à l'encours moyen de la dette sur l'exercice ; (ii) des intérêts d'emprunt et d'une estimation des commissions de gestion et de la provision pour grosses réparations induites par les recettes locatives brutes liées aux emprunts.

Le pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives intègre les charges financières liées aux intérêts d'emprunts qui permettent par ailleurs de générer des produits locatifs supplémentaires grâce à l'effet de levier du crédit.

## 1.6.3 Taux de distribution

Depuis la réouverture en capital variable, la politique de distribution de votre SCPI s'est orientée vers celle d'une SCPI de rendement.

Année	Prix d'entrée <sup>(1)</sup>	Prix moyen acquéreur	Dividende par part au titre de l'exercice	Taux de distribution brut de fiscalité <sup>(2)</sup>	Taux de distribution net de fiscalité <sup>(3)</sup>	Report à nouveau cumulé par part
2021	305,00 €	303,92 €	10,92 €	3,59 %	3,59 %	12,65 €
2022	320,00 €	-	14,04 €	4,39 %	4,39 %	12,02 €
2023	320,00 €	-	16,00 €	5,02 %	5,00 %	10,26 €
2024	320,00 €	-	16,70 €	5,28 %	5,22 %	10,36 €
2025	<b>320,00 €</b>	-	<b>16,39 €</b>	<b>5,14 %</b>	<b>5,12 %</b>	<b>7,36 €</b>

(1) Prix payé par le souscripteur au 1er janvier de chaque année, sauf pour 2022 : prix payé par le souscripteur à la réouverture en capital variable au 1er juin 2022.

(2) 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 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 %.

(3) Dividende avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Avant la réouverture en capital variable, dividende avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

Votre SCPI a généré en 2025 un taux de distribution de 5,14 % brut de fiscalité <sup>(1)</sup> et de 5,12 % net de fiscalité <sup>(2)</sup>. 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 composé de dividendes ordinaires à hauteur de 15,60 € et de dividendes exceptionnels à hauteur de 0,79 € qui ont permis de redistribuer une partie des plus-values disponibles, conformément à la stratégie de gestion active du stock de réserves :

	2025	2024	Date de versement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	3,09 €	3,00 €	Fin avril N
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	3,09 €	3,00 €	Fin juillet N
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	3,09 €	3,00 €	Fin octobre N
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	6,33 €	4,80 €	Fin janvier N+1
Dividende ordinaire	<b>15,60 €</b>	<b>13,80 €</b>	
Dividende exceptionnel 3 <sup>ème</sup> trimestre	0,38 €		Fin octobre N
Dividende exceptionnel 4 <sup>ème</sup> trimestre	0,41 €	2,90 €	Fin janvier N+1
Dividende annuel	<b>16,39 €</b>	<b>16,70 €</b>	
TAUX DE DISTRIBUTION <sup>(1)</sup>	<b>5,14 %</b>	<b>5,28 %</b>	

(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 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 %.



Rue Gasparin - Lyon (69)

## 1.6.4 Diverses mentions obligatoires

### Délais de règlement clients et fournisseurs

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2025 des soldes des dettes fournisseurs et des créances clients par date d'échéance.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

#### Tableau des factures reçues

Article D.441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>						
Nombre de factures concernées	0					20
Montant total des factures concernées TTC	0	0	0	431	7 909	8 341
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,02 %	0,28 %	0,3 %
<b>(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues						
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)</b>						
Délais légaux : 30 jours						

#### Tableau des factures émises

Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>						
Nombre de factures concernées	0					586
Montant total des factures concernées TTC	0	48 985	14 044	96 149	1 311 936	1 471 114
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	0,00 %	0,62 %	0,18 %	1,23 %	16,73 %	18,76 %
<b>(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues						
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)</b>						
Délais légaux : 0 jours						

Se référer à la partie "Loyers encaissés et recouvrement" pour plus d'informations (cf. page 19).

#### Tableau d'emploi des fonds

En Euros	Total au 31/12/2024	Durant l'année N	Total au 31/12/2025
Fonds collectés <sup>(1)</sup>	93 673 519	2 440 754	96 114 274
+ Cessions d'immeubles <sup>(2)</sup>	4 307 401	835 229	5 142 630
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble (brutes)	1 630 916	294 771	1 925 687
+ Emprunts	29 859 063	1 644 772	31 503 835
- Prélèvements sur primes d'émission <sup>(3)</sup>	-20 811 044	-460 254	18
- Achat d'immeubles (hors frais)	-107 304 438	-970 343	-108 274 781
- Investissements immobiliers indirects	-1 075 613		-1 075 613
+ Dépôts et cautionnements	38 742	-42	38 700
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>318 547</b>	<b>3 784 887</b>	<b>4 103 434</b>

(1) Le flux de l'exercice correspond aux capitaux bruts collectés diminués du montant nominal des parts retirées

(2) Le flux de l'exercice correspond à la valeur nette comptable des immobilisations cédées

(3) Le flux de l'exercice intègre tous les prélèvements sur la prime d'émission (frais d'acquisition, commission de souscription, retrait de parts, ...)

La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre 2025 dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

2

3

4

5

6

7

## 1.6.5 Tableau de flux de trésorerie

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds, la Société de Gestion vous communique un tableau de flux de trésorerie permettant d'appréhender la variation de trésorerie au cours de l'exercice.

En Euros	2025	2024
Résultat de l'exercice	4 083 280	4 453 545
Dotations nettes aux provisions	309 627	1 086 269
<b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>4 392 906</b>	<b>5 539 814</b>
Variation du besoin en fonds de roulement	-399 369	1 082 559
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ</b>	<b>3 993 537</b>	<b>6 622 373</b>
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-1 081 915	-118 927
Acquisitions indirectes		
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	1 240 934	5 253 756
Autres variations d'immobilisations	-149 779	13 831
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS</b>	<b>9 240</b>	<b>5 148 660</b>
Collecte nette	712 384	1 542 944
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-341 929	-431 067
Dividendes versés au cours de l'exercice	-5 746 400	-4 747 133
Nouveaux emprunts contractés	5 500 000	
Remboursements d'emprunts	-3 855 228	-3 647 753
Variations des dépôts de garantie	36 002	-138 290
Autres variations financières	-8 022	-8 479
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS</b>	<b>-3 703 192</b>	<b>-7 429 779</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>299 585</b>	<b>4 341 254</b>
<b>TRÉSORERIE D'OUVERTURE</b>	<b>4 721 570</b>	<b>380 316</b>
Trésorerie de fin de période	5 021 155	4 721 570
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>299 585</b>	<b>4 341 254</b>

## 1.7 Expertises et valeur de la société

### 1.7.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'établit à 112,7 M€ au 31 décembre 2025 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 112,7 M€, soit 99,96 % de la valeur totale du patrimoine ;
- d'une participation financière dans une société immobilière non contrôlée<sup>(1)</sup> pour un montant de 46,4 K€, correspondant au reliquat de l'OPPCI AVERROES en cours de liquidation, soit 0,04 % de la valeur totale du patrimoine.

Le patrimoine immobilier de la Société fait l'objet d'une évaluation semestrielle par l'expert immobilier indépendant CUSHMAN & WAKEFIELD sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition ou tous les trois ans ainsi que d'une actualisation annuelle (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine.

Au 31 décembre 2025, l'ensemble des actifs immobiliers a fait l'objet d'une évaluation par l'expert. Les valeurs d'expertises sont en hausse de +1,0 % à périmètre constant sur un an. Cette hausse sur l'année s'explique par la qualité des emplacements de SOFIBOUTIQUE, sa capacité à améliorer les conditions locatives et à répercuter les indexations sur les loyers de ses locataires.

(1) Au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code Monétaire et Financier.

## 1.7.2 État annexe retraçant la valeur de la société

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la méthode suivante :

- **la valeur comptable** reflète la valeur de l'actif net comptable de la SCPI tel qu'il figure à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2025 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de l'expert indépendant, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état ;
- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement, ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion majorée de la TVA non récupérable.

En Euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises <sup>(1)</sup>	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	102 978 369	112 670 000	112 670 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	12 927 616		8 672 676 <sup>(2)</sup>
- Amortissements	-12 927 616		
- Provision pour gros entretiens	-58 666		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>102 919 703</b>	<b>112 670 000</b>	<b>121 342 676</b>
Agencements	42 568		
- Amortissements			
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>42 568</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Immob. en cours sur promesses de vente	476 632	0	0
Immobilisations financières	174 791	174 791 <sup>(2)</sup>	174 791 <sup>(2)(3)</sup>
Liquidités nettes à investir	-30 419 526	-30 419 526	-30 419 526 <sup>(2)</sup>
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-29 768 102</b>	<b>-30 244 734</b>	<b>-30 244 734</b>
Commission de souscription	10 621 968		10 430 148
- Amortissements	-10 621 968		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 430 148</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>73 194 169</b>	<b>82 425 266</b>	<b>101 528 090</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2025	328 513	328 513	328 513
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ RAMENÉE À UNE PART SOCIALE APRÈS DISTRIBUTION EN 2025 DU SOLDE DU DIVIDENDE 2025</b>	<b>222,80</b>	<b>250,90</b>	<b>309,05</b>

(1) Sur la base des valorisations des immeubles retenues par la Société de Gestion.

(2) Droits d'enregistrement estimés par l'expert immobilier.

(3) Y compris valorisation de l'économie.

Par rapport aux valeurs de l'an passé, les valeurs de part évoluent comme suit :

En Euros	31/12/2025 <sup>(1)</sup>	31/12/2024	Δ 2024/2025
Valeur comptable / part	222,80	226,05	-1,43 %
Valeur de réalisation / part	250,90	252,26	-0,54 %
Valeur de reconstitution / part	309,05	308,74	+0,10 %

(1) Valeurs après distribution en 2025 du solde du dividende 2025.

La légère hausse de la valeur de reconstitution sur l'exercice 2025 par rapport à 2024 (+0,1 %) s'explique notamment par l'appréciation des valeurs d'expertises (+1,0 %), partiellement compensée par les distributions exceptionnelles de l'exercice.

Au 31 décembre 2025, la Société de Gestion juge le prix actuel de la part (320 €) bien positionné au regard de la valeur de reconstitution de fin d'année (309,05 €) et confirme le prix de part.

En Euros	31/12/2025	31/12/2024
Valeur de réalisation en % de la valeur de reconstitution	81,18 %	81,71 %
Frais d'acquisition en € par part <sup>(1)</sup>	39,35 €	38,10 €
Frais d'acquisition en pourcentage de la valeur de reconstitution	12,73 %	12,34 %
Frais d'acquisition en pourcentage de la valeur vénale des actifs immobiliers	11,47 %	11,15 %
Frais de souscription en € par part	32,33 €	31,42 €
Frais de souscription en pourcentage de la valeur de reconstitution	10,46 %	10,18 %

(1) Droits d'enregistrement estimés par l'expert immobilier

## 1.8 Fiscalité

### 1.8.1 Fiscalité 2025 pour une part de pleine jouissance

**Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :**

En Euros	2025
Revenus fonciers bruts	19,87
- Frais et charges déductibles	-4,79
- Intérêts d'emprunts	-1,75
<b>= REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>13,32</b>
dont revenus fonciers de source française	13,10
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	0,23
PRODUITS FINANCIERS	0,17
Rappel dividende	15,60

**Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :**

- Revenu imposable : 13,09 €

**Pour une personne physique assujettie à l'impôt sur la fortune immobilière :**

	Valeur IFI indicative <sup>(1)</sup>
Pour les résidents fiscaux français	272,25
Pour les non-résidents fiscaux	267,49

(1) cf méthodologie dans le paragraphe "1.8.2 Régime fiscal" ci-après.

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

### 1.8.2 Régime fiscal

Le détail des informations à jour relatives au régime fiscal est disponible sur la Note d'Information (chapitre « Fonctionnement de la Société ») de votre SCPI, consultable et téléchargeable sur le site internet de SOFIDY ([www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)).

#### Fiscalité des revenus

Pour rappel, les associés personnes physiques fiscalement domiciliés en France ayant investi en direct en parts de SCPI (hors assurance-vie) sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des dividendes des investissements indirects et des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la Société de Gestion (charges déductibles pour leurs montants réels) et intégré au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 %. À titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés à l'étranger est également indiquée par la Société de Gestion. Les revenus fonciers provenant de la Belgique sont traités selon la méthode dite du "taux effectif". Ce mécanisme conduit en général à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

Les **revenus financiers** sont assujettis de plein droit à un prélèvement forfaitaire unique au taux de 30 % jusqu'au 31 décembre 2025 et 31,4 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026 (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % relevé à 18,6 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes.

Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

#### Fiscalité des plus-values

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu, selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux actuel de 17,2 %). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux, sur 30 ans) ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €. L'impôt ainsi déterminé est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts de SCPI sont également imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

#### Impôt sur la fortune immobilière

Pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. Cette quote-part est déterminée tous les ans par la société de gestion. Selon les recommandations de l'Association Française de Gestion, elle s'applique pour la détermination de l'assiette de l'impôt à la valeur de retrait. Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

#### Prélèvement à la source

La mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur la base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

## 1.9 Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne

En application des articles L 225-68 du Code de Commerce et L 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de la SCPI SOFIBOUTIQUE, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.

### 1.9.1 Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 12 membres nommés pour une période de 3 ans et choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il a pour mission d'assister la Société de Gestion et d'exercer un contrôle permanent.

Le Conseil de Surveillance se réunit généralement 3 à 4 fois dans l'année, sur convocation de la Société de Gestion, afin d'examiner :

- la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels,

- une fois par an, les expertises, comptes annuels et projets de résolution ; à cette occasion, il produit son rapport annuel présenté en Assemblée Générale.

En outre, dans le cadre de son contrôle permanent, le Conseil de Surveillance peut à tout moment opérer des vérifications et contrôles, s'il les juge opportuns, et demander à la Société de Gestion de produire des analyses sur des sujets spécifiques.

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

### 1.9.2 Contrôle interne

#### Objectifs

Le contrôle interne consiste en un dispositif qui vise à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des principaux objectifs suivants :

- prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI,
- s'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes,
- assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

#### Environnement de contrôle

Votre SCPI entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) au sens de la directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM ». En tant que Société de Gestion de FIA au sens de cette même directive, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et est également soumise à son contrôle.

La charte déontologique SOFIDY est annexée au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans cette charte.

Le dispositif de contrôle interne de la SCPI s'inscrit dans le cadre général du dispositif de contrôle interne de la Société de Gestion.

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts liés à l'affectation des actifs immobiliers aux fonds gérés par SOFIDY, la Société de Gestion a établi une grille de gestion de ces conflits, présentée à votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y répondre.

Votre SCPI a par ailleurs nommé un dépositaire. Les missions du dépositaire consistent notamment à veiller au suivi adéquat des flux de liquidité, à assurer la garde des actifs dans les conditions fixées par la réglementation et à assurer un contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion vis-à-vis de la réglementation et de la documentation de la SCPI.

#### Dispositif de contrôle interne

Plusieurs niveaux de contrôle ont été définis dont l'objectif est de s'assurer du respect des politiques et procédures internes, ainsi que des réglementations externes auxquelles le Groupe Tikehau Capital est soumis, et de l'identification et de la bonne gestion des risques relatifs aux différentes activités exercées par SOFIDY.

Les principaux dispositifs d'identification et d'évaluation des risques sont précisés dans la Politique de prévention et de gestion des risques de SOFIDY. Ces dispositifs regroupent notamment :

- une cartographie des risques opérationnels
- une cartographie des risques financiers
- une cartographie des risques de durabilité
- une cartographie des risques de conformité, complétée de cartographies thématiques sur :
  - les risques de conflits d'intérêts ;
  - les risques de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme ;
  - les risques de corruption ;
  - les risques de fraude interne / externe.

Le Directeur des Risques de SOFIDY évalue, contrôle et réexamine périodiquement, à minima une fois par an et en coordination avec le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), cette Politique de prévention et de gestion des risques.

En parallèle, le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) établit et maintient opérationnel le dispositif de contrôle permanent qui comprend :

- le dispositif de contrôle de la conformité ;
- le dispositif de contrôle interne ;
- et le dispositif de contrôle des risques (niveau 2).

2

3

4

5

6

7

Il s'assure, sous la forme de contrôles de second niveau, de la bonne exécution des contrôles de premier niveau exercés par les services opérationnels. Les contrôles effectués sont définis dans un plan de contrôle annuel, ils sont documentés et consistent principalement en :

- des contrôles de procédures : existence des contrôles de premier niveau et examen de leur mise en œuvre ;
- des suivis d'indicateurs de risques (KPI, Ratios, etc.)
- des contrôles à chaque opération sur des thématiques spécifiques, par exemple :
  - revue de la documentation réglementaire et publicitaire ;
  - revue de situations de conflits d'intérêts ;
  - contrôle des transactions personnelles des collaborateurs de SOFIDY (& filiales) ;
  - contrôle des affectations d'actifs immobiliers entre les fonds gérés par SOFIDY dans le cadre de la mise en œuvre du processus d'investissement ;
  - revue et validation des dossiers clients/contreparties/locataires lorsque des situations à risque du point de vue de la sécurité financière sont identifiées ;
- des contrôles du système d'information par des tests de cohérence et des sondages aléatoires ;
- des entretiens avec les responsables opérationnels en charge de l'application des procédures opérationnelles.

Un suivi de la mise en œuvre des actions correctrices préconisées est effectué trimestriellement. Les instances dirigeantes sont destinataires de tous les rapports de contrôles de second niveau et des plans d'actions mentionnés.

Le RCCI procure également une assistance interne en matière de conseil, de formation, de veille réglementaire et donne un avis préalable sur les nouveaux produits et services.

De façon plus globale, le RCCI s'assure au travers de l'identification et de la diffusion de procédures opérationnelles adaptées et de réalisation de contrôles de second niveau, du respect :

- des obligations professionnelles (règles légales, réglementaires ou professionnelles) propres à l'exercice des services d'investissement fournis par la société de gestion, notamment les orientations concernant certains aspects de MIFID II relatives aux exigences de la fonction de vérification de la conformité ;
- des engagements contractuels liés à l'exercice de ces services ;
- des décisions prises par l'organe de direction.

Le RCCI présente une fois par an au Conseil de Surveillance de SOFIDY son rapport annuel des actions réalisées sur l'année écoulée et des actions à mener sur l'année en cours.

### 1.9.3 Gestion des conflits d'intérêts

SOFIDY s'est dotée d'une politique visant à éliminer toute situation d'empilements de commissions (notamment lorsqu'un fonds géré par SOFIDY investit dans un autre fonds géré par SOFIDY).

Il est rappelé que SOFIDY a décidé de ne percevoir aucune commission de gestion sur les revenus perçus par votre SCPI au titre des participations minoritaires réalisées le cas échéant dans des fonds gérés par Tikehau Investment Management et dans d'autres fonds gérés par SOFIDY.



Boulevard de la République - Beausoleil (06)

## 1.10 Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. La partie variable est elle-même composée pour tous les salariés d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition de 2 ans minimum. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds). À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques...), soit 25,11 équivalents temps plein en 2025.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 19 664 007 € pour l'exercice 2025 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 197,53 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 75 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 25 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 5 959 749 €, il intègre une composante en actions gratuites étalée sur des durées pouvant aller jusqu'à trois ans et soumise à une condition de performance sur un panier de fonds gérés.

## 1.11 Événements post-clôture

Dans un contexte de reprise attendue du marché immobilier, le groupe Tikehau Capital, dont Sofidy fait partie, a souhaité créer une plateforme immobilière globale unifiée qui regroupera l'ensemble de ses expertises immobilières dont celles de Sofidy et permettra une plus grande efficacité opérationnelle au service des fonds d'investissement sous gestion et de leurs investisseurs. Cette opération consiste pour Tikehau Investment Management (TIM), filiale à 100 % de Tikehau Capital, à absorber Sofidy, y compris son activité de gestion de SCPI et ses équipes.

À l'issue de cette opération, dont la réalisation est prévue d'ici la fin du premier semestre 2026 :

(1) Sofidy disparaîtra et se verra *de facto* retirer son agrément de société de gestion par l'Autorité des marchés financiers ;

(2) les équipes de Sofidy (y compris les gérants ayant la responsabilité de la gestion de votre SCPI) seront transférées à TIM ;

(3) La marque Sofidy est conservée.

Le changement de Société de Gestion de votre SCPI au profit de TIM sera soumis à l'approbation d'une Assemblée Générale Extraordinaire prévue début avril 2026. En approuvant la désignation de TIM en tant que nouvelle société de gestion de la Société, votre Société continuera d'être gérée par l'équipe qui en assure aujourd'hui la gestion, laquelle pourra désormais bénéficier du soutien des ressources additionnelles au sein de nouvelle plateforme immobilière du groupe Tikehau Capital.

## 1.12 Perspectives

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 tensions géopolitiques persistantes, accentuées par la hausse des droits de douane, pourraient peser sur la confiance des acteurs et freiner la croissance économique de la zone européenne. 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.

Votre Société de Gestion entend poursuivre une gestion dynamique du patrimoine de votre SCPI orientée vers la création de valeur avec un travail soutenu sur les relocations et renouvellements de baux afin d'optimiser le taux d'occupation financier et les niveaux de loyers, ainsi que de maintenir un taux de recouvrement élevé. Cette stratégie permet de maximiser la performance tout en sécurisant la valeur des actifs.

Dans les limites fixées par la réglementation en vigueur sur les SCPI, SOFIBOUTIQUE continuera sa stratégie d'arbitrage ciblée, répondant à un double objectif, soit celle de céder des unités vacantes et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement, soit de céder des actifs pour lesquels le travail d'*asset management* a été optimisé, tout en générant des plus-values distribuables.

Convaincue que la gestion de la performance durable des actifs immobiliers participe à leur valorisation financière dans le temps, votre Société de Gestion poursuivra sa politique d'investissement responsable sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière visant à améliorer l'impact environnemental et social du patrimoine de SOFIBOUTIQUE, et à adapter le patrimoine existant à la demande des utilisateurs. Ces actions permettront d'améliorer la qualité intrinsèque du patrimoine de votre SCPI et de créer durablement de la valeur.

Forte d'une expérience de près de 40 ans, votre Société de gestion mettra tout en œuvre pour développer la performance de votre épargne sur le long terme et maintenir un niveau de distribution élevé.

2

3

4

5

6

7

## 1.13 Présentation des projets de résolutions

### QUINZIÈME RÉSOLUTION - Modification du nombre minimal de membres de Conseil de Surveillance

L'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 modifie la composition du Conseil de Surveillance des SCPI en fixant le nombre minimum de membres de ce conseil à trois et le nombre maximum à douze. Il est proposé à l'Assemblée Générale d'ajuster les statuts de votre SCPI pour prendre en compte ce nouveau nombre minimum de membres. Il est précisé que la composition actuelle du Conseil de Surveillance de votre SCPI respecte d'ores et déjà ces limites.

### SEIZIÈME RÉSOLUTION - Précision dans les statuts de la Société concernant les modalités de retrait des fractions de parts sociales

L'Assemblée Générale du 26 mai 2025 a autorisé la Société de Gestion à mettre en œuvre la décimalisation des parts sociales de votre SCPI lorsque qu'elle estimera que les conditions préalables, notamment techniques, sont réunies. Pour rappel ce mécanisme permet de rendre accessible la SCPI au plus grand nombre d'investisseurs et facilite la mise en place de certains modes de souscription comme le réinvestissement des dividendes. Il est proposé à l'Assemblée Générale de préciser dans les statuts de votre SCPI que les éventuelles demandes de retrait ayant pour effet de ramener la détention d'un l'associé à un solde strictement inférieur à une part sociale entière sera irrecevable.



Rue de Courcelles - Paris (17<sup>ème</sup>)



Rue du Président Édouard Herriot - Lyon (69)

# Démarche ESG

# 2

<b>2.1</b>	<b>Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)</b>	<b>36</b>
2.1.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds .....	36
2.1.2	Démarche ESG de SOFIDY .....	36
2.1.3	Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant .....	38
2.1.4	Proximité - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local .....	40
2.1.5	Épargnants & partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien .....	41
2.1.6	Gouvernance - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés .....	42

2

## 2.1 Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)

3

### 2.1.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

4

Pour participer à la transition écologique, et renforcer la valorisation de ses actifs à long terme, SOFIBOUTIQUE a développé une stratégie ESG sur l'ensemble de son patrimoine.

Le déploiement de cette démarche repose sur une analyse ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) lors de la phase d'investissement pour tous les nouveaux actifs, le suivi régulier de la performance ESG de chacun des actifs sous gestion, et la mise en œuvre des mesures d'amélioration de leur performance ESG.

5

#### Objectif ESG

Le fonds SOFIBOUTIQUE poursuit un objectif d'investissement durable en réalisant au minimum 60 % d'investissements dans des commerces de proximité (objectif social).

Investir dans des commerces de proximité favorise la cohésion sociale et l'intégration sociale. En effet, ce type de commerces favorise les commerçants et produits locaux, majoritairement indépendants. Ils sont situés dans des centres-villes et à proximité des réseaux de transports en commun. Cela permet une dynamique sociale au sein des centres-villes, avec une majorité de clients pouvant s'y rendre à pied ou via des mobilités douces, depuis leur domicile ou leur lieu de travail. Ils s'inscrivent dans le concept de ville du quart d'heure, en constituant une offre de service locale, répondant à des besoins vitaux comme se nourrir, travailler, ou encore se soigner.

6

7

#### Renvoi vers l'annexe SFDR

Cette démarche classe le fonds « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité. Le détail du suivi annuel de cette démarche est présenté dans le rapport périodique SFDR p.74.

#### Chiffres clés

SOFIBOUTIQUE met d'ores et déjà en œuvre des actions concrètes pour rendre ses actifs plus respectueux de l'environnement et utiles à la société. Ci-dessous quelques chiffres clés.



- des actifs :**
- Font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (données réelles ou estimées)
  - Font l'objet d'une analyse des risques climatiques à l'investissement, puis de manière annuelle
  - Analysés selon des critères ESG en phase d'investissement

- des collaborateurs :**
- Formés en continu aux sujets ESG
  - Ont une partie de la rémunération indexée sur des critères ESG

### 2.1.2 Démarche ESG de SOFIDY

#### Piliers de la démarche ESG de Sofidy

En tant qu'acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers, SOFIDY a pour objectif de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. La société considère qu'intégrer ces enjeux dans l'ensemble de ses process contribue à obtenir une performance durable à long terme, et que ces facteurs constituent des sources d'opportunités en matière d'investissement.

Ainsi, SOFIDY structure sa démarche extra-financière autour de quatre thèmes prioritaires :



## Une démarche ESG intégrée à celle du Groupe Tikehau Capital

SOFIDY est l'une des principales filiales du Groupe Tikehau Capital, acteur mondial majeur de la gestion d'actifs alternatifs. SOFIDY intègre ainsi l'approche de développement durable du Groupe dans ses stratégies d'investissement, et inscrit sa stratégie ESG dans des convictions et une dynamique forte initiées depuis 2014.

### UN ENGAGEMENT DE LONG TERME AU SEIN DU GROUPE TIKEHAU CAPITAL

2025  
2024

#### Obtention du label ISR Immobilier pour le fonds SOFIDYNAMIC

Publication de la stratégie ESG des actifs immobiliers au niveau du groupe Tikehau Capital

Poursuite du travail de déploiement des actions sur les actifs (énergie, climat, biodiversité...)



2023  
2022

#### Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY PIERRE EUROPE, SOLIVING

1<sup>er</sup> bilan carbone réalisé sur l'ensemble du patrimoine immobilier et validation de la trajectoire de décarbonation NZAM



The Net Zero Asset Managers initiative

2021  
2020

#### Publication de la Charte ESG

#### Obtention du label ISR immobilier pour le fonds SOFIDY EUROPE INVEST

Obtention d'un A+ pour le module stratégie et gouvernance de l'UN PRI



2019  
2018

#### Sofidy devient filiale du groupe Tikehau Capital

#### Application de la politique d'investissement responsable du Groupe

Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital

Équipe ESG dédiée



2017 -  
2014

Premier rapport de développement durable publié

Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI)










Sofidy / Groupe Tikehau Capital

2

## Adhésions aux standards nationaux et internationaux

Pour prendre en compte les enjeux ESG nationaux, internationaux et spécifiques à son secteur d'activité, SOFIDY adhère à des organisations et des standards. Cela lui permet d'être à l'écoute des tendances de fond sur ces sujets, d'anticiper les attentes des pouvoirs publics et de la société, et d'ajuster sa stratégie.

### Standards Nationaux et Internationaux

<p>Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014, et s'est engagé dans une démarche d'amélioration continue. En 2024, Tikehau Capital a reçu le score A+ de 4/5 étoiles par les UN PRI, pour ses modules stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier. Ce score est toujours valable en 2025.</p>	
<p>Le Groupe Tikehau Capital est engagé de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.</p>	
<p>SOFIDY est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, et participe à des groupes de travail sur les sujets environnementaux appliqués à l'immobilier.</p>	
<p>SOFIDY est membre de l'Association Française de la Gestion financière, et participe à commission investissement responsable.</p>	
<p>Tikehau Capital est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris. En 2023, cette organisation a validé la trajectoire de décarbonation du Groupe.</p>	
<p>SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.</p>	
<p>SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.</p>	

## 2.1.3 Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

Le secteur immobilier est fortement émetteur de gaz à effet de serre, et se renouvelle lentement. Il doit être prioritaire d'améliorer la performance environnementale des bâtiments existants. SOFIBOUTIQUE a développé une démarche « Best-in-progress », qui consiste à améliorer le parc existant au travers d'un cahier des charges exigeant en matière d'ESG.

### Suivre les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

SOFIDY monitorise les consommations énergétiques de ses bâtiments de plus de 1000 m<sup>2</sup>, en collectant en priorité les consommations gérées (parties communes), et en étendant cette collecte aux consommations des locataires lorsque ceux-ci donnent leur accord. Cette collecte est étendue à l'ensemble des actifs, avec des données réelles ou estimées. Les émissions de gaz à effet de serre associées à ces consommations sont également suivies annuellement : un bilan carbone est réalisé tous les ans sur le patrimoine de SOFIDY.

Les équipes de gestion travaillent en partenariat avec la société Deepki, qui apporte à SOFIDY son expertise d'analyse et d'optimisation des données énergétiques des bâtiments en vue d'améliorer leur performance énergétique. 100 % des actifs de SOFIBOUTIQUE sont monitorés avec des consommations réelles ou estimées. Cet effort se poursuit en continu dans le but de collecter un maximum de données réelles sur le portefeuille.

Au niveau du Groupe Tikehau Capital, un outil de calcul des émissions carbone a été développé afin d'automatiser ces calculs, ainsi qu'un tableau de bord de suivi des consommations d'énergie et des émissions carbone pour simplifier et automatiser l'analyse et la consolidation de ces données.

### Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments

SOFIDY et le Groupe Tikehau Capital ont travaillé à définir un objectif de décarbonation visant à limiter le réchauffement climatique à 2°C. Cet objectif a été validé en 2023 par la Net Zero Asset Manager Initiative.

En 2025, SOFIDY a poursuivi l'analyse pour définir des plans d'actions adaptés aux actifs de plus de 1000 m<sup>2</sup> et les actifs ayant des DPE F et G en priorité. L'intégration de plans d'actions d'amélioration des performances énergétiques et carbone sont appliquées en priorité à tous les actifs de plus de 1000 m<sup>2</sup>, même ceux situés à l'étranger, et aux actifs disposants d'un DPE F ou G. La société de gestion va ainsi plus loin que l'obligation réglementaire du Décret Tertiaire.

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

- Actions de régulation et de maintenance des équipements ;
- Sensibilisation des locataires et parties prenantes au travers de conventions et de recommandations ;
- Choix d'équipements performants lors de remplacements courants (éclairage LED, chauffage, ventilation, gestion technique du bâtiment...);
- Intervention sur le clos/couvert : isolation des toitures et changement des ouvrants.

## Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

En 2025, Sofidy et le groupe Tikehau Capital ont poursuivi le travail débuté en 2024 avec un cabinet de conseil spécialisé en immobilier durable, pour renforcer leur approche sur les risques climatiques physiques. Cette mission s'est déroulée en deux phases.

En effet, une analyse des risques climatiques était déjà réalisée sur chacun des actifs de Sofidy à l'acquisition, et annuellement pour l'ensemble des actifs du fonds, avec l'aide de l'outil Bat'adapt/R4RE<sup>(1)</sup>. En raison des données disponibles (localisation des actifs), cette analyse portait uniquement sur l'exposition<sup>(2)</sup> des actifs aux risques physiques climatiques. Cette démarche a été renforcée, en y intégrant également la vulnérabilité<sup>(3)</sup> des actifs aux risques climatiques, en utilisant les données disponibles, notamment sur les typologies des actifs pour créer des profils techniques types.

Cette analyse permettra de mieux identifier les actifs prioritaires, de réaliser des plans d'adaptation, et à terme d'améliorer la résilience du parc immobilier de SOFIBOUTIQUE. La deuxième phase du projet, qui s'est déroulée courant 2025 et a permis de définir ces plans d'adaptation aux risques physiques liés au changement climatique sur des actifs prioritaires, travail qui sera poursuivi dans les mois à venir.

### Préserver la biodiversité sur et autour des sites

SOFIBOUTIQUE prend en compte les impacts et les risques liés à la perte de biodiversité lors des phases d'acquisition et de gestion de ses actifs. Par son activité de gestionnaire d'actifs existants, SOFIBOUTIQUE artificialise très peu les sols, et contribue à limiter l'étalement urbain et l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette voulue par le gouvernement français à horizon 2050.

Le Groupe Tikehau Capital a développé une stratégie biodiversité pour ses activités immobilières. Cette stratégie permet aux équipes opérationnelles de mettre en œuvre des actions concrètes favorisant la biodiversité autour des actifs immobiliers. L'élaboration de cette stratégie s'est appuyée sur un diagnostic écologique des actifs en portefeuille afin d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple). Ensuite, des ateliers et des entretiens avec les équipes ont été menés pour comprendre ce qui peut être mis en œuvre à travers le portefeuille diversifié du Groupe.

Ces deux étapes ont permis de définir les grands objectifs sur la biodiversité avec une « Charte Biodiversité », qui s'applique aux activités de SOFIDY et de ses fonds, et plus largement aux activités immobilières de Tikehau Capital :



1. Connaître le patrimoine vivant associé à notre patrimoine immobilier
2. Limiter les impacts de nos activités immobilières afin de préserver la biodiversité
3. Faire progresser la valeur écologique de notre portefeuille d'actifs
4. Pérenniser l'accueil de la biodiversité sur nos sites en phase exploitation
5. Communiquer sur nos engagements pour valoriser ces actions et embarquer les parties prenantes
6. Intégrer la biodiversité dans la culture d'entreprise de Tikehau Capital pour fédérer nos collaborateurs autour de la protection du vivant

Pour aller plus loin, un outil générateur de plan d'action pour la biodiversité a été créé pour identifier les actions pertinentes pouvant être mises en œuvre sur chaque type d'actif du portefeuille. Cet outil couvre les bâtiments en exploitation ainsi que ceux en construction ou en rénovation. Pour permettre le succès de la mise en œuvre de ces plans d'action, un guide détaillant chaque action a également été produit, à destination des équipes opérationnelles et des principales parties prenantes. Ces plans d'action biodiversité sont déployés sur les actifs de SOFIBOUTIQUE pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

Sofidy a intégré le déploiement des plans d'actions biodiversité dans ses mandats de Property Management afin d'accélérer la mise en œuvre des actions prévues.

Par ailleurs, une section dédiée à la biodiversité a été insérée dans l'éco-guide<sup>(4)</sup> distribué aux locataires avec des recommandations pour les actifs en exploitation (comment rendre le site accueillant pour la faune et la flore, limiter la pollution lumineuse...).

### Travailler à l'amélioration du tri des déchets et aux économies d'eau

SOFIBOUTIQUE incite les locataires de ses actifs à améliorer le tri des déchets et à limiter les consommations d'eau. À cet effet, un guide de bonnes pratiques environnementales leur est transmis, afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie, d'eau et d'améliorer le tri des déchets grâce à la mobilisation des occupants. En 2025, les locataires de l'ensemble des actifs en gestion ont été sensibilisés à la gestion de déchets et aux économies d'eau via l'« éco-guide locataire ».

(1) R4RE est une plateforme cartographique d'analyse de résilience proposée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, qui comprend un outil d'analyse de risques climatiques et un volet d'analyse des risques biodiversité.

(2) L'exposition aux risques climatiques concerne la localisation des biens (maisons, immeubles, etc.) dans des zones susceptibles d'être affectées par des phénomènes climatiques extrêmes, comme les inondations ou les tempêtes.

(3) La vulnérabilité se réfère à la capacité de ces biens à résister aux effets de ces risques, en tenant compte de facteurs tels que la qualité de la construction, les aménagements de protection ou les mesures d'adaptation prises.

(4) Un guide de bonnes pratiques abordant divers sujets environnementaux tels que l'efficacité énergétique par exemple.

2

3

4

5

6

7

## 2.1.4 Proximité - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local

Au travers des activités d'investissement et de gestion des actifs immobiliers, SOFIBOUTIQUE finance l'économie réelle.

### Contribuer au dynamisme des centres urbains

En participant au développement de l'activité économique par l'investissement dans des bâtiments à usage commercial, SOFIBOUTIQUE contribue substantivement au tissu économique local. Cet investissement finance l'économie réelle avec des commerces qui bénéficient aux populations riveraines et créent de l'emploi localement, via l'activité des locataires ou indirectement dans le cadre de travaux de rénovation.

Le tissu économique local dans lequel les actifs sont intégrés est analysé au cours de la phase d'investissement. La grille ESG intègre en effet des critères évaluant les services disponibles pour les utilisateurs, à la fois dans l'actif lui-même et dans un rayon de 500m. En prenant en compte ces critères dans les décisions d'investissement, les services accessibles aux utilisateurs des bâtiments sont identifiés, ainsi que la façon dont ces actifs et leurs utilisateurs peuvent contribuer à l'activité qui les entoure.

SOFIBOUTIQUE contribue plus largement à la « ville du quart d'heure ». Le principe est de proposer tous les services essentiels à 15 minutes à pied ou à vélo, promouvant les communautés locales et réduisant les émissions de carbone.

### Œuvrer à la diversification des commerces de proximité pour des activités utiles au quotidien

Dans l'analyse ESG à l'investissement, SOFIBOUTIQUE analyse également les activités des locataires ayant un impact positif pour les riverains et la société. SOFIBOUTIQUE définit une activité particulièrement utile au quotidien comme assurant la distribution de biens et services essentiels aux citoyens et favorisant le dynamisme économique local (culture, éducation, alimentaire, santé, etc.). Cette analyse prend par ailleurs en considération l'intégration de l'actif dans un réseau de services aux personnes fragiles.

### Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

SOFIBOUTIQUE s'attache à privilégier les investissements accessibles à pied et à proximité des réseaux de transports en commun, pour s'assurer de l'ancrage territorial positif des actifs composant ses fonds.

De plus, SOFIBOUTIQUE est très attentive à la proximité de ses actifs à des solutions de mobilité douce alternatives tels que les stations de vélos en libre-service, ou encore les bornes de recharge pour véhicules électriques. La présence de ce type d'équipement ainsi que la connectivité aux transports en commun sont systématiquement analysées à l'investissement. SOFIDY évalue annuellement la proximité des actifs du fonds aux transports en commun et aux solutions de mobilités douces alternatives et s'attache ainsi à privilégier les investissements accessibles et à développer des solutions de mobilité douces en phase de gestion lorsque cela est pertinent.

L'incitation des locataires et utilisateurs des actifs à utiliser les transports en commun et les solutions de mobilité douce rentrent également dans un travail global de réduction des émissions de gaz à effet de serre liés aux actifs de SOFIBOUTIQUE.



Place Jacques Froment - Paris (18<sup>ème</sup>)

## 2.1.5 Épargnants & partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

SOFIDY, et spécifiquement SOFIBOUTIQUE, attache une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes <sup>(1)</sup> dans le cadre de sa démarche ESG.

### Engagement des associés

SOFIDY propose aux associés des fonds gérés d'opter pour la dématérialisation des convocations aux Assemblées Générales ainsi que de l'intégralité de documents périodiques et réglementaires. La dématérialisation contribue ainsi à réduire le nombre de documents imprimés et par conséquent l'impact carbone et environnemental de SOFIBOUTIQUE.

SOFIDY s'engage à reverser 1€ pour tout associé ayant dématérialisé ces documents, à un organisme de protection de l'environnement. Dans ce cadre, SOFIDY a conclu depuis 2021 un partenariat avec EcoTree. SOFIDY achète chaque année des arbres, dans des forêts où la préservation et le développement de la biodiversité est une priorité. Sofidy a financé l'achat de plus de 2 800 arbres dans des forêts françaises : en Ardèche, dans la Meuse et dans la Nièvre. EcoTree intègre des forestiers et des écologues, permettant de gérer durablement ses forêts. Sofidy participe ainsi, grâce à l'engagement de ses associés, à capter du carbone et à promouvoir la biodiversité localement.

### Engagement des locataires

SOFIBOUTIQUE a un objectif concret de sensibilisation aux enjeux environnementaux auprès des locataires de ses actifs, par la transmission d'éco guides et l'intégration d'annexes environnementales lors de la signature de nouveaux baux. L'éco-guide promeut les gestes éco-responsables au quotidien pour impliquer les locataires dans la démarche ESG et réduire par exemple les consommations et émissions liées aux activités de l'actif.

Par ailleurs, SOFIBOUTIQUE intègre dans l'ensemble de ses nouveaux baux un article incitant le locataire et le bailleur à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'immeuble loué. Ces dispositions prévoient un échange des données relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre de l'immeuble, et un engagement des locataires à introduire la prise en compte d'une dimension environnementale dans le choix des aménagements et équipements des locaux, ou à leur mode de gestion, afin d'opter pour les solutions les plus performantes.

Ainsi, 100 % des nouveaux actifs transmettent un éco-guide et une annexe environnementale aux baux aux locataires.

Par ailleurs, Sofidy applique la politique d'exclusion définie par le Groupe Tikehau Capital. Les locataires impliqués dans les activités listées ne peuvent être retenus.

<https://www.tikehaucapital.com/~media/Files/T/Tikehau-Capital-V2/documents/sustainability/esg-publication/tikehau-capital-exclusion-policy.pdf>

### Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

Les distributeurs et partenaires commerciaux de SOFIDY sont également associés à la démarche ESG. SOFIDY a établi à ce titre une charte « Distributeur responsable » annexée aux principaux contrats de commercialisation et distribution afin d'exprimer les attentes de la société de gestion et de les inciter à une meilleure prise en compte des enjeux ESG.

58 % des distributeurs/partenaires commerciaux de SOFIDY ont signé la charte Distributeur Responsable <sup>(2)</sup>.

### Engagement des prestataires

SOFIDY a également établi une charte « fournisseur responsable » annexée aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de maintenance...), avec l'objectif de sensibiliser ces fournisseurs aux enjeux ESG, d'exprimer les attentes de SOFIDY sur ces enjeux et d'inciter les fournisseurs à renforcer leurs politiques.

En plus de la charte fournisseur responsable, SOFIBOUTIQUE impose, dans ses relations avec ses gestionnaires d'immeuble, la mise en place de la démarche ESG en renforçant ses mandats/contrats avec des clauses intégrant des critères ESG.

SOFIDY réalise également des Comités ESG avec les property managers. Cette initiative s'articule autour d'un échange annuel avec les property managers qui gèrent les actifs en portefeuille afin de partager les attentes de SOFIDY en matière d'ESG, de communiquer la performance extra-financière de chaque actif géré et d'identifier les actions à mettre en œuvre sur les actifs dans le cadre de l'approche « Best in progress ».

Par ailleurs, SOFIDY a défini une politique de vote aux assemblées générales de copropriétés, de manière à promouvoir la démarche de progrès mise en place sur ses actifs. Ainsi, SOFIDY s'engage à répondre favorablement aux principales résolutions visant :

- Une amélioration de l'empreinte environnementale du bâtiment,
- À renforcer le bien-être, la sécurité des locataires, les mobilités douces,
- Ou encore à permettre un travail conjoint des locataires, du syndic et des propriétaires, dans un objectif de progrès sur les thématiques environnementales et sociétales de l'actif.

Pour plus de détails, la politique d'engagement des parties prenantes de SOFIDY est disponible ici :

[https://www.sofidy.com/app/uploads/2025/04/PEPP-SY-012025-FR-1-1961\\_Politique-engagement-partie-prenante.pdf](https://www.sofidy.com/app/uploads/2025/04/PEPP-SY-012025-FR-1-1961_Politique-engagement-partie-prenante.pdf)



(1) Acteurs qui interagissent avec SOFIDY : collaborateurs, locataires, syndicats de copropriétés, fournisseurs...

(2) Résultat au 31/12/2025.

## 2.1.6 Gouvernance - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

### Une organisation dédiée à la démarche ESG de SOFIDY

Tous les niveaux hiérarchiques sont impliqués dans le déploiement de la politique ESG de SOFIDY : il s'agit d'une démarche transversale qui touche l'intégralité des activités.

SOFIDY a créé un comité ESG qui comprend notamment la Direction Générale, afin de définir et promouvoir la politique ESG dans le cadre de la société de gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que permettre à la société d'améliorer ses performances en la matière ;
- De définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la société ;
- De se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la société ;
- De s'assurer que les engagements ESG de la société sont respectés.

Le comité ESG de SOFIDY a créé des groupes de travail qui ont pour objectif de piloter, d'animer et d'intégrer la stratégie ESG au sein des différents services opérationnels de la société de gestion.

### Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

Les collaborateurs de SOFIDY prennent en compte les critères ESG au quotidien dans leur métier : analyse à l'investissement, plans d'actions d'amélioration en gestion...

Pour assurer la montée en compétence de chacun sur ces thématiques, des formations régulières sont organisées. Il peut s'agir de formations généralistes sur le climat par exemple (100 % des collaborateurs sont formés à la fresque du climat), ou encore de formations métiers spécifiques sur des sujets opérationnels comme la réglementation durable, le label ISR, ou encore l'impact de l'immobilier sur la biodiversité et les actions pour protéger celle-ci.



100% des collaborateurs formés aux causes et conséquences du changement climatique, ainsi qu'aux pistes d'actions à mettre en œuvre pour diminuer l'empreinte carbone de SOFIDY et dans sa vie personnelle

Par ailleurs, une partie de la rémunération variable des collaborateurs de la société de gestion est indexée sur des critères ESG depuis 2021. Cela permet d'assurer une performance opérationnelle sur ces sujets.

### Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement

100 % des nouveaux actifs de SOFIBOUTIQUE font l'objet d'une analyse ESG détaillée en phase d'investissement. Celle-ci prend en compte des critères prioritaires définis par la société sur les thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance, et en particulier pour les actifs immobiliers :

- Le respect de la politique d'exclusion du Groupe.
- Les critères définis dans le cadre de la politique ISR de la société de gestion, intégrant les risques de durabilité.
- L'adéquation de l'actif avec les objectifs de durabilités définis pour chaque fonds dans le cadre de la démarche SFDR.
- L'absence d'impact négatif sur les autres critères environnementaux définis par la réglementation SFDR (prise en compte des Principales Incidences Négatives). En particulier, les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage ou le transport de combustibles fossiles sont exclus des investissements, de même que les actifs ayant un DPE F ou G qui ne peuvent faire l'objet d'un plan d'action d'amélioration.

Pour les actifs financiers, une analyse spécifique est réalisée, en lien avec la stratégie ESG des fonds.

Cette analyse est réalisée en utilisant un outil d'analyse propriétaire, construite avec des cabinets de conseil spécialisés en immobilier durable.

### Suivi de la performance ESG des actifs en gestion

SOFIBOUTIQUE utilise un cadre de gestion pour évaluer et suivre la performance extra-financière de ses actifs. Celui-ci intègre les exigences d'un Article 8 au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité.

Cela signifie que SOFIBOUTIQUE s'engage à suivre la performance ESG des actifs composant son portefeuille, à définir un objectif de durabilité<sup>(1)</sup>, et à reporter de manière annuelle sur les performances extra-financières. Pour réaliser ces reporting, un outil d'analyse ESG développé spécialement pour SOFIDY avec des cabinets de conseil spécialisés est utilisé.

Les équipes en charge de la gestion immobilière des actifs détenus par SOFIBOUTIQUE travaillent au quotidien pour suivre ces critères sur les actifs, et mettre en œuvre des actions permettant de progresser dans l'atteinte des objectifs de durabilité fixés.

(1) La définition d'un objectif de durabilité tel que défini par le règlement SFDR est consultable ici : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/fr/ALL/?uri=CELEX%3A32019R2088>

# Rapport financier sur l'exercice 2025

# 3

<b>3.1</b>	<b>État du patrimoine</b>	<b>44</b>	<b>3.5</b>	<b>Annexe aux comptes</b>	<b>48</b>
			3.5.1	Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation .....	48
<b>3.2</b>	<b>Analyse de la variation des capitaux propres</b>	<b>45</b>	3.5.2	Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres.....	49
<b>3.3</b>	<b>Engagements hors-bilan</b>	<b>45</b>	3.5.3	Informations relatives au compte de résultat.....	52
			3.5.4	Autres informations .....	53
<b>3.4</b>	<b>Compte de résultat de l'exercice</b>	<b>46</b>	<b>3.6</b>	<b>Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2025</b>	<b>54</b>
			3.6.1	Tableau récapitulatif des placements immobiliers .....	54
			3.6.2	Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects .....	54
			3.6.3	Inventaire des placements immobiliers directs .....	55

ÉTAT DU PATRIMOINE

### 3.1 État du patrimoine

En Euros	Exercice N, clos le 31 décembre 2025		Exercice N-1, clos le 31 décembre 2024	
	valeurs bilantielles	valeurs estimées	valeurs bilantielles	valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	103 020 937	112 670 000	102 901 100	111 750 000
Immobilisations en cours				
Immobilisation travaux en cours	476 632		326 853	
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-58 666		-56 000	
Provisions pour risques et charges				
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>103 438 903</b>	<b>112 670 000</b>	<b>103 171 953</b>	<b>111 750 000</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	1 075 613	46 396	1 075 613	46 389
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-1 029 217		-1 029 217	
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>46 396</b>	<b>46 396</b>	<b>46 396</b>	<b>46 389</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	128 395	128 395	114 208	114 208
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
<b>CRÉANCES</b>				
Locataires et comptes rattachés	1 647 316	1 647 316	1 285 654	1 285 654
Autres créances	693 834	693 834	666 805	666 805
Provisions pour dépréciation des créances	-1 142 998	-1 142 998	-836 038	-836 038
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	5 021 155	5 021 155	4 721 570	4 721 570
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>6 347 702</b>	<b>6 347 702</b>	<b>5 952 200</b>	<b>5 952 200</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions pour risques et charges				
<b>DETTES</b>				
Dettes financières	-32 954 619	-32 954 619	-31 267 680	-31 267 680
Dettes d'exploitation	-3 847 209	-3 847 209	-4 026 805	-4 026 805
Dettes diverses				
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>-36 801 828</b>	<b>-36 801 828</b>	<b>-35 294 485</b>	<b>-35 294 485</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	15 375	15 375	24 375	24 375
Produits constatés d'avance	13 587	13 587	22 643	22 643
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	161 208	161 208	83 613	83 613
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>	<b>162 996</b>	<b>162 996</b>	<b>85 344</b>	<b>85 344</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>73 194 169</b>		<b>73 961 409</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>82 425 266</b>		<b>82 539 449</b>

## 3.2 Analyse de la variation des capitaux propres

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	65 438 800		263 800	65 702 600
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	28 234 719		2 176 954	30 411 673
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-23 106 595		-2 233 988	-25 340 583
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	5 925		-4 012	1 913
<b>RÉSERVES</b>				
REPORT À NOUVEAU	3 356 067	32 493	13 659	3 402 220
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			4 083 280	4 083 280
Résultat de l'exercice N-1	4 453 545	-4 453 545		0
Acomptes sur distribution	-4 421 053	4 421 053	-5 066 934	-5 066 934
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>73 961 409</b>	<b>1</b>	<b>-767 240</b>	<b>73 194 169</b>

## 3.3 Engagements hors-bilan

En Euros	Exercice N, clos le 31/12/2025 <sup>(1)</sup>	Exercice N-1, clos le 31/12/2024 <sup>(1)</sup>
Dettes garanties <sup>(2)</sup>	31 503 834 €	29 859 062 €
Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers <sup>(3)</sup>		
Engagements donnés / reçus sur les placements financiers <sup>(4)</sup>		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

(1) Le détail des engagements hors-bilan est précisé en annexe

(2) Capital restant dû des emprunts garantis par des sûretés réelles

(3) Engagements d'achats de biens immobiliers (promesse, offre ferme acceptée)

(4) Montant total du notional des Caps de taux d'intérêt

## 3.4 Compte de résultat de l'exercice

En Euros	Exercice N, clos le 31/12/2025	Exercice N-1, clos le 31/12/2024
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	6 072 559	6 023 212
Charges facturées	576 993	608 822
Produits des participations contrôlés		
Produits annexes	69 403	66 323
Reprises de provisions pour créances douteuses	85 684	194 866
Reprises de provisions pour gros entretien	56 000	140 000
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlés		
Transfert de charges immobilières		78 375
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>6 860 639</b>	<b>7 111 598</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	576 993	608 822
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	117 638	51 474
Travaux de gros entretiens	1 942	179 576
Frais d'acquisitions (transférés au bilan)		
Dotations aux provisions pour gros entretiens	58 666	56 000
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	11 726	10 470
Dépréciation pour créances douteuses	392 645	335 918
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	538 231	635 596
Autres charges immobilières	119 636	207 772
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>1 817 476</b>	<b>2 085 627</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>5 043 163</b>	<b>5 025 970</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participations non contrôlés		
Transfert de charges d'exploitation		431 067
Autres produits	3	34
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>3</b>	<b>431 100</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la société de gestion	618 845	618 575
Commission de souscription		431 067
Diverses charges d'exploitation	403 657	324 745
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour risques et charges		
Dépréciations des titres de participation non contrôlés		
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 022 502</b>	<b>1 374 386</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-1 022 499</b>	<b>-943 286</b>

## Compte de résultat de l'exercice (suite)

En Euros	Exercice N, clos le 31/12/2025	Exercice N-1, clos le 31/12/2024
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		97 379
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres Produits financiers	59 774	1 396 460
Reprises de dépréciations		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>59 774</b>	<b>1 493 839</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses	659	94 760
Dépréciations		1 029 217
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>659</b>	<b>1 123 977</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>59 115</b>	<b>369 861</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	3 500	1 000
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>3 500</b>	<b>1 000</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>3 500</b>	<b>1 000</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>4 083 280</b>	<b>4 453 545</b>

2

3

4

5

6

7

2

3

4

5

6

7

## 3.5 Annexe aux comptes

### 3.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03.

#### Principes et méthodes comptables

##### Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 en ce qui concerne les principes comptables applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

##### Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025 :

		Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024
Poste : Commissions de souscriptions	Commissions de souscription facturée	332 512	431 067
	Imputation sur la prime d'émission	(332 512)	
Poste : Transfert de charge	Imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées		(431 067)

##### Méthodes de comptabilisation et d'évaluation

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques hors frais.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières ainsi que le coût de remplacement ou de renouvellement des éléments de l'actif lors des travaux immobilisés et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et les commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputés sur la prime d'émission. Les honoraires de la Société de Gestion sur les cessions d'actifs sont enregistrés sur le compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions.

Une provision pour gros entretiens (PGE) est dotée chaque année sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immeubles à leur valeur actuelle, sur la base d'évaluations communiquées par un expert immobilier indépendant nommé par l'Assemblée Générale de la SCPI.

L'expert immobilier (Cushman & Wakefield Expertise SAS) procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les trois ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par capitalisation par le revenu net recoupée par une méthode par comparaison. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la Société de Gestion, pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2025, l'ensemble des actifs ont fait l'objet d'une évaluation par l'expert indépendant.

Les immobilisations financières contrôlées sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » correspond à leur valeur de marché estimée déterminée à partir de leur actif net réévalué intégrant :

- la valeur vénale des immeubles locatifs détenus par la société déterminée sur la base des évaluations communiquées par un expert immobilier selon les mêmes méthodes que celles appliquées pour les actifs détenus en direct par la SCPI ;
- l'économie de droit en fonction de la situation des immeubles détenus ;
- la valeur nette des autres actifs et passifs détenus.

## 3.5.2 Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres

### Informations relatives aux actifs immobilisés

#### État de l'actif immobilisé

En Euros	31/12/2024	Entrées	Sorties	31/12/2025
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Terrains et constructions locatives	102 860 678	970 343	852 652	102 978 369
Agencement (inclus dans les terrains et les constructions locatives)	40 422	2 147		42 569
<b>Immobilisations en cours</b>				
Immobilisation travaux en cours	326 853	346 330	196 551	476 632
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières	1 075 613			1 075 613
Autres Immobilisations financières	114 209	21 321	7 135	128 396
<b>TOTAL</b>	<b>104 417 774</b>	<b>1 340 141</b>	<b>1 056 338</b>	<b>104 701 578</b>

#### Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (102 978 369 €) ;
- les immobilisations en cours correspondent principalement à des immobilisations sur travaux (476 632 €) ;
- les agencements (42 569 €).

#### Immobilisations financières

Elles comprennent :

- un investissement indirect à hauteur de 1 075 613 € dans un OPPCI professionnel géré par le Groupe BEAUVAU CAPITAL (à mettre au regard d'une provision pour dépréciation à hauteur de 1 029 217€) ;
- divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 128 396 €.

Les titres de participations non contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2025 :

En Euros	Valeur Comptable au 31/12/2025	Valeur estimée au 31/12/2025 <sup>(1)</sup>	Plus-values latentes	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
OPPCI AVERROES RETAIL INVEST	1 075 613	46 396	-1 029 217	ND	ND	9,8 %
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)	1 075 613	46 396	-1 029 217			
<b>TOTAL</b>	<b>1 075 613</b>	<b>46 396</b>	<b>-1 029 217</b>			

(1) Source : valeurs liquidatives communiquées par les sociétés de gestion.

(2) Pour 100 % des actifs.

Une provision pour dépréciation sur la participation financière dans l'OPPCI Averroes Retail Invest a été comptabilisée au 31 décembre 2024 et reconduite au 31 décembre 2025 pour un montant de 1 029 217 € suite aux distributions réalisées par l'OPPCI au cours des exercices précédents.

#### État des amortissements et provisions

En Euros	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)				
<b>CRÉANCES</b>				
Créances douteuses	836 038	392 645	85 684	1 142 998
<b>PROVISIONS</b>				
Pour risques et charges				
Pour grosses réparations <sup>(1)</sup>				
Pour gros entretiens <sup>(1)</sup>	56 000	58 666	56 000	58 666
<b>TOTAL</b>	<b>892 038</b>	<b>451 311</b>	<b>141 684</b>	<b>1 201 664</b>

(1) Réforme plan comptable SCPI au 01/01/17

Au 31 décembre 2025, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucune procédure contentieuse n'est à signaler.

ANNEXE AUX COMPTES

Variation de la provision pour gros entretiens

En Euros	Montant provision au 1er janvier 2025	Dotation	Reprise	Montant provision au 31/12/2025
Dépense de l'exercice N	56 000	58 666	-56 000	58 666
Dépenses Prévisionnelles sur N+1				
Dépenses Prévisionnelles sur N+2				
Dépenses Prévisionnelles sur N+3				
Dépenses Prévisionnelles sur N+4				
Dépenses Prévisionnelles sur N+5				
<b>TOTAL</b>	<b>56 000</b>	<b>58 666</b>	<b>-56 000</b>	<b>58 666</b>

La provision pour gros entretiens, d'un montant total de 58 666 €, est constituée pour couvrir des travaux de ravalement de façades de quatre immeubles situés respectivement rue de Ponthieu à Paris (8<sup>ème</sup>) pour 25 000 €, rue de la Lainerie à Lyon (69) pour 13 666 €, rue Boissy-d'Anglas à Paris (8<sup>ème</sup>) pour 10 000 €, ainsi qu'avenue de la République à Paris (11<sup>ème</sup>) pour 10 000 €.

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

Locataires et comptes rattachés

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires et par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 504 317 € au 31 décembre 2025 et sont constituées par :

En Euros	2025
Locataires et comptes rattachés :	212 889
Créances douteuses (avant provisions) :	1 434 427
Provisions pour dépréciations de créances :	-1 142 998
<b>TOTAL</b>	<b>504 317</b>

La Société applique une méthodologie de provisionnement des créances douteuses consistant à constater une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) dès lors que le locataire est en procédure collective ou est redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir, et de 3 à 4 termes dans les cas de loyers échus ou mensuels.

Autres créances

Les autres créances s'élèvent à 504 317 € et sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 370 847 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 372 535 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales, soit 71 816 € correspondant pour l'essentiel à de la TVA sur factures non parvenues pour 43 092 €, de la TVA déductible pour 17 066 €, un crédit de TVA à reporter pour 0 € et de la TVA collectée à hauteur de 4 862 €.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie en fin d'année, était constituée de disponibilités en banque pour 5 021 155 €.

En Euros	Solde au 31/12/2025
Disponibilités en banque :	5 021 155
<b>TOTAL</b>	<b>5 021 155</b>

Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 3 847 209 € au 31 décembre 2025 et sont constituées par :

En Euros	Solde au 31/12/2025
Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre	2 184 825
Dettes fournisseurs	392 759
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	372 535
Clients créditeurs (c'est-à-dire les loyers perçus d'avance) <i>dont restant dû à la Société de Gestion</i>	415 612 392 759
Créditeurs divers	175 452
Dettes fiscales et sociales	251 935
Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	18 131
Dividendes bloqués	24 793
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	11 166
<b>TOTAL</b>	<b>3 847 209</b>

Dettes Financières

Les dettes financières de la SCPI SOFIBOUTIQUE s'élèvent à 32 914 623 € au 31 décembre 2025 et sont constituées par :

en Euros	Solde au 31/12/2025
Dettes bancaires :	31 503 834
Intérêts courus :	39 996
Dépôts de garantie :	1 410 789
<b>TOTAL :</b>	<b>32 914 623</b>

Au 31 décembre 2025, le capital restant dû de la dette bancaire (31 503 834 €) se décompose en :

Ventilation par maturité résiduelle (En Euros)	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>EMPRUNTS À TAUX FIXE <sup>(1)</sup></b>				
Emprunts amortissables	3 313 025	11 976 451	10 207 760	25 497 237
Emprunts "In fine"	1 800 000	1 500 000	1 781 500	5 081 500
<b>EMPRUNTS À TAUX VARIABLE <sup>(2)</sup></b>				0
Emprunts amortissables	308 907	616 190	0	925 097
Emprunts "In fine"				0
ICNE				0
<b>TOTAL</b>	<b>5 421 933</b>	<b>14 092 641</b>	<b>11 989 260</b>	<b>31 503 834</b>

(1) Des pénalités pourront être appliquées en cas de remboursement anticipé

(2) Après prise en compte des couvertures de taux

## Informations relatives aux capitaux propres

### Prélèvements sur prime d'émission

En Euros	Mouvements en 2025	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	5 128 124	
Souscriptions	1 246 920	30 411 673
Écarts sur remboursements de parts	-798 336	-4 204 816
Écarts sur dépréciation d'actifs		
Frais d'achats et amortissements	-109 425	-10 513 798
Reconstitution du RAN	-13 660	
10e résolution PV AG	-40 605	
Commission de souscription	-341 929	-10 621 968
<b>SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2025</b>	<b>5 071 091</b>	<b>5 071 091</b>

### Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

En Euros	2025
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2024</b>	<b>5 925</b>
Plus ou moins-values sur cession d'immeubles réalisées en 2025	294 771
Fiscalité sur les plus-values réalisées en 2025 (déjà réglée pour le compte des associés personnes physiques)	-6 355
Distribution exceptionnelle des plus-values sur cessions	-258 252
Provisions sur honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2025)	-28 250
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2025 (avant immobilisations mises au rebut)	7 838
Immobilisations mises au rebut	-5 925
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2025 (APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)</b>	<b>1 913</b>

### Résultat de l'exercice (en euros)

En Euros	2025
Le résultat au 31 décembre 2025 ressort à :	4 083 280
Distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-3 015 660
Quatrième et dernier acompte versé en janvier 2026 s'est élevé à :	-2 051 274
<b>LE SOLDE PRÉLEVÉ SUR LE REPORT À NOUVEAU, S'ÉTABLIT DONC À :</b>	<b>-983 654</b>

### 3.5.3 Informations relatives au compte de résultat

#### Produits de l'activité immobilière

Ils sont constitués principalement par :

En Euros	2025
les loyers :	6 072 559
les charges et taxes refacturées :	576 993
les produits annexes :	69 403
les reprises de provisions pour créances douteuses :	85 684
les reprises de provisions pour gros entretiens :	56 000
<b>TOTAL</b>	<b>6 860 639</b>

Les produits annexes correspondent à des honoraires de gérance que certains baux permettent principalement de refacturer aux locataires (69 403 €).

#### Charges de l'activité immobilière

Les taxes non récupérables concernent principalement la taxe sur le foncier bâti lorsque les baux repris ou signés par SOFIBOUTIQUE ne permettent pas de récupérer ces impôts auprès des locataires.

On distingue :

En Euros	2025
les charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	538 231
les charges ayant leur contrepartie en produits :	576 993
<i>dont charges récupérables</i>	<i>290 103</i>
<i>dont taxes récupérables</i>	<i>286 890</i>
les dotations aux provisions pour créances douteuses	392 645
les dotations aux provisions pour gros entretiens	58 666
les charges courantes d'entretien du patrimoine non récupérables :	117 638
le poste « autres charges immobilières » :	119 636
<i>dont taxes non récupérables</i>	<i>106 224</i>
<i>dont assurances</i>	<i>4 411</i>
<i>dont intérêts des autres dettes</i>	<i>9 000</i>
les travaux de gros entretiens :	1 942
frais d'acquisitions :	-
les dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers :	11 726
<b>TOTAL</b>	<b>1 817 476</b>

#### Produits d'exploitation de la Société

Le produit d'exploitation constaté en 2025 s'établit à 3 €.

#### Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2025 au titre de ces honoraires s'établit ainsi à 618 845 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 403 657 €, sont constituées :

En Euro	2025
des frais d'actes et de contentieux :	71 215
des honoraires divers :	93 500
des frais annuels d'expertise :	82 975
des frais bancaires :	26 818
des honoraires du Commissaire aux Comptes :	30 875
des frais postaux :	20 402
des honoraires du dépositaire :	16 555
de la TVA non récupérable :	19 730
de la Contribution Économique Territoriale (C.E.T) :	10 513
des jetons de présence :	10 000
autres charges de gestion :	10 207
autres taxes :	10 866
<b>TOTAL</b>	<b>403 657</b>

La SCPI est assujettie à la C.E.T - Contribution Économique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises - assise sur la valeur ajoutée de la SCPI.

#### Résultat financier

Le résultat financier en 2025 s'établit à 59 115 € et est constitué :

- des produits de placement de la trésorerie pour 59 774 € ;
- des charges financières correspondant à des intérêts de découvert bancaire à hauteur de 659 €.

## 3.5.4 Autres informations

### Dettes garanties

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec BNP Paribas, Société Générale, HSBC France, la BRED, Banque Palatine et le Crédit Agricole, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de denier) sur les biens financés par emprunt, c'est-à-dire tous les actifs immobilisés, hormis huit biens situés rue Constantine à Lyon (69) acquis en 2021, rue Auguste Comte à Lyon (69) acquis en 2021, rue Sainte-Hélène à Lyon (69) acquis en 2022, rue Childebert à Lyon (69) acquis en 2023, rue de la Clef à Lille (59) acquis en 2012, avenue du Machéral Joffre à Juan Les Pins (06) acquis en 2012, rue Cyrus Hugues à La Seyne-sur-Mer (83) acquis en 2012 et avenue Félix Faure à Menton (06) acquis en 2018, sans recours à l'emprunt.

### Avals / cautions

Dans le cadre des baux signés avec les locataires, SOFIBOUTIQUE est par ailleurs souvent bénéficiaire de cautions bancaires.

### Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, SOFIDY, Société de gestion de la SCPI, a facturé à SOFIBOUTIQUE au titre de l'exercice 2025 une commission de gestion d'un montant de 618 845 € HT, une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission pour 332 512 € HT et une commission de cession des immeubles d'un montant de 28 250 € HT.

### Événements post-clôture

D'ici à la fin du premier semestre 2026, il est prévu que la société Tikehau Investment Management (TIM), filiale à 100 % de Tikehau Capital, absorbe la société Sofidy, elle-même filiale à 100 % de Tikehau Capital. L'activité de société de gestion pour SCPI et les équipes associées seront donc reprises par TIM.

## 3.6 Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2025

### 3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers

En Euros	Au 31 décembre 2025			Au 31 décembre 2024		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes
Commerces de centre-ville	102 939 235	112 517 407	9 578 172	102 819 398	111 635 000	8 815 602
Logement	81 702	152 593	70 891	81 702	115 000	33 298
<b>TOTAL</b>	<b>103 020 937</b>	<b>112 670 000</b>	<b>9 649 063</b>	<b>102 901 100</b>	<b>111 750 000</b>	<b>8 848 900</b>

### 3.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects

En Euros	Au 31 décembre 2025			Au 31 décembre 2024		
	Valeur comptable 31/12/2025	Valeur estimée 31/12/2025	Plus-values latentes	Valeur comptable 31/12/2024	Valeur estimée 31/12/2024	Plus-values latentes
OPPCI Averroes Retail Invest <sup>(1)</sup>	1 075 613	46 396	-1 029 217	1 075 613	46 389	-1 029 224
Sous-total "non contrôlées"	1 075 613	46 396	-1 029 217	1 075 613	46 389	-1 029 224
<b>TOTAL</b>	<b>1 075 613</b>	<b>46 396</b>	<b>-1 029 217</b>	<b>1 075 613</b>	<b>46 389</b>	<b>-1 029 224</b>

(1) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI ARI Averroes, la société Beauvau Capital percevra une commission de gestion d'au maximum 1,38 % TTC par an de l'actif net de l'OPPCI.

### 3.6.3 Inventaire des placements immobiliers directs

Ville	CP	Adresse	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CANNES	06400	12 BOULEVARD DE LA CROISSETTE	CCV	149	26/08/2011	1 600 000 €	4 777 €	103 788 €	1 703 788 €
BEAUVAIS	60000	45 RUE D'AGINCOURT	CCV	37	09/11/2011	161 235 €		19 486 €	180 721 €
EPERNAY	51200	6 RUE JEAN PIERROT	CCV	74	09/11/2011	94 054 €		12 188 €	106 242 €
VIENNE	38200	16 RUE CLÉMENTINE	CCV	82	09/11/2011	290 396 €		33 059 €	323 455 €
PARIS	75016	27-29 RUE DE PASSY	CCV	70	09/11/2011	915 229 €		101 500 €	1 016 729 €
COURCOURONNES	91080	6 ALLÉE DES CHAMPS - ELYSÉES	CCV	235	20/12/2011	540 000 €		58 272 €	598 272 €
BETHUNE	62400	41 RUE DU POT D'ETAIRN	CCV	201	23/12/2011	285 000 €	8 957 €	45 493 €	339 450 €
ANGERS	49000	84 AVENUE MONTAIGNE	CCV	322	28/12/2011	700 000 €		48 292 €	748 292 €
LE HAVRE	76600	77/9 RUE ROBERT VILLEHERVÉ-HAVRE	CCV	209	26/01/2012	425 000 €		53 726 €	478 726 €
PARIS	75012	203 AVENUE DAUMESNIL	CCV	26	31/01/2012	210 000 €		26 126 €	236 126 €
NANTES	44000	1 PLACE DE LA BOURSE/23 RUE DE LA FOSSE	CCV	37	29/02/2012	225 000 €		27 330 €	252 330 €
PARIS	75005	64 RUE MOUFFETARD	CCV	12	15/03/2012	211 208 €		729 €	211 937 €
LILLE	59000	45 RUE DE LA CLEF	CCV	48	15/03/2012	600 000 €		2 070 €	602 070 €
PARIS	75017	190 RUE LEGENDRE / 9 PASSAGE LEGENDRE	CCV	19	15/03/2012	160 000 €		552 €	160 552 €
PARIS	75005	19 RUE GAY-LUSSAC	CCV	23	15/03/2012	322 800 €		1 114 €	323 914 €
PARIS	75007	51 RUE CLER	CCV	54	15/03/2012	545 229 €	9 803 €	1 883 €	556 915 €
PARIS	75007	161 RUE DE GRENNELLE	CCV	31	15/03/2012	213 440 €		736 €	214 176 €
PARIS	75008	29 RUE DE PONTHEIU	CCV	72	15/03/2012	612 940 €	3 942 €	2 116 €	618 998 €
BRUXELLES	1020	RUE MARIE-CHRISTINE 216	CCV	268	30/03/2012	450 000 €		88 575 €	538 575 €
PARIS	75007	50 RUE DE L'UNIVERSITÉ	CCV	177	11/04/2012	1 800 000 €		115 259 €	1 915 259 €
BRUXELLES	1070	PLACE DE LA VAILLANCE 1	CCV	92	24/04/2012	460 000 €		89 023 €	549 023 €
PARIS	75006	46 BOULEVARD SAINT-MICHEL	CCV	93	26/04/2012	686 000 €		74 048 €	760 048 €
NIVELLES	1400	RUE DE NAMUR 48	CCV	124	16/05/2012	400 000 €		71 324 €	471 324 €
JUAN-LES-PINS	6160	17/19 AV DU MARÉCHAL JOFFRE	CCV	388	31/05/2012	950 000 €	4 512 €	63 744 €	1 018 256 €
BRUXELLES	1083	AVENUE DE JETTE, 235	CCV	153	01/06/2012	370 000 €	-1 554 €	53 457 €	421 902 €
LENS	62300	34 BOULEVARD BASLY	CCV	280	29/06/2012	560 000 €		67 405 €	627 405 €
HONFLEUR	14600	4 RUE DES LOGETTES	CCV	217	29/06/2012	550 000 €		38 448 €	588 448 €
ANTIBES	6160	34 RUE JAMES CLOSE	CCV	37	14/09/2012	645 000 €		64 725 €	709 725 €
DOUAI	59500	24 PLACE D'ARMES - 15 RUE DE PARIS	CCV	350	25/09/2012	760 000 €	3 603 €	81 251 €	844 853 €
MONS	7000	GRAND RUE, 27	CCV	90	09/11/2012	980 000 €		159 215 €	1 139 215 €
BRUXELLES	1020	PLACE EMILE BOCKSTAEL 1/3	CCV	95	17/12/2012	240 000 €		52 600 €	292 600 €
LA SEYNE SUR MER	83500	9 RUE CYRUS HUGUES	CCV	91	27/12/2012	235 000 €		21 460 €	256 460 €
MARSEILLE	13008	137 RUE JEAN MERMOZ	CCV	52	27/12/2012	250 000 €		43 872 €	293 872 €
LA ROCHELLE	17000	60 RUE DES MERCIERS	CCV	139	28/12/2012	420 000 €		48 551 €	468 551 €
ROUEN	76000	6 RUE DE L'HÔPITAL	CCV	76	28/01/2013	380 000 €		30 184 €	410 184 €
FLERS	61100	50-52 RUE DU 6 JUIN/31 RUE DES PAGES	CCV	212	08/02/2013	290 000 €		42 121 €	332 121 €
BORDEAUX	33000	149 RUE SAINTE CATHERINE	CCV	204	26/03/2013	850 000 €	3 196 €	97 781 €	950 977 €
RENNES	35000	1 PLACE SAINTE ANNE / 9 RUE DE LA MOTTE FABLET	CCV	74	28/03/2013	510 000 €		56 580 €	566 580 €
TOULOUSE	31000	8 RUE D'ALSACE LORRAINE	CCV	198	28/03/2013	1 444 645 €		126 498 €	1 571 143 €
VICHY	3200	31/31B RUE GEORGES CLÉMENTEAU	CCV	524	28/03/2013	1 154 948 €		103 135 €	1 258 083 €
PARIS	75006	145 BOULEVARD RASPAIL	CCV	14	15/05/2013	400 000 €		38 598 €	438 598 €
ROUEN	76000	14-22 PLACE DE LA PUCELLE/179-191 RUE DU GROS HORLOGE	CCV	456	20/06/2013	3 125 000 €		200 992 €	3 325 992 €
PARIS	75017	103 RUE DE PRONY	CCV	90	27/09/2013	645 000 €		75 938 €	720 938 €
RENNES	35000	5 RUE LE BASTARD	CCV	77	11/10/2013	675 000 €	79 912 €	73 680 €	828 592 €
CLICHY	92110	6 PLACE DE LA RÉPUBLIQUE	CCV	163	06/11/2013	500 000 €		55 152 €	555 152 €
SAINT NAZAIRE	44600	57 RUE ALBERT DE MUN	CCV	210	07/03/2014	240 000 €	14 233 €	33 872 €	288 106 €
PARIS	75019	106 RUE DE MEAUX	CCV	124	11/03/2014	580 000 €	6 566 €	63 331 €	649 897 €
PARIS	75018	1 PLACE JACQUES FROMENT	CCV	89	26/03/2014	300 000 €		36 366 €	336 366 €
PARIS	75017	134, RUE DE COURCELLES	CCV	150	10/06/2014	2 300 000 €		156 600 €	2 456 600 €
BOURGES	18000	7 RUE DU COMMERCE	CCV	197	01/07/2014	320 000 €	187 €	52 523 €	372 710 €
PARIS	75008	63 BOULEVARD MALESHERBES	CCV	67	28/08/2014	295 000 €		57 757 €	352 757 €
PARIS	75008	36 AVENUE MATIGNON	CCV	389	30/09/2014	5 727 399 €	73 070 €	376 947 €	6 177 416 €

2

3

4

5

6

7

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2025

Ville	CP	Adresse	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CARCASSONNE	11000	29 RUE GEORGES CLÉMENCEAU	CCV	203	06/11/2014	367 000 €		58 258 €	425 258 €
BEAUSOLEIL	6240	19 BIS BOULEVARD DE LA RÉPUBLIQUE	CCV	50	27/11/2014	240 000 €		36 967 €	276 967 €
AVIGNON	84000	14 RUE DES MARCHANDS	CCV	17	28/01/2015	228 000 €		19 684 €	247 684 €
PARIS	75009	25 BOULEVARD DE ROCHECHOUART	CCV	84	27/05/2015	543 000 €		58 335 €	601 335 €
PARIS	75009	20 RUE CADET	CCV	46	07/09/2015	575 000 €	2 173 €	41 950 €	619 123 €
PARIS	75016	201 AVENUE DE VERSAILLES	CCV	206	25/09/2015	1 210 000 €	0 €	129 104 €	1 339 104 €
PARIS	75016	201 AVENUE DE VERSAILLES	HAB	13	28/12/2016				
LYON	69002	35 RUE DU PRÉSIDENT EDOUARD HERRIOT	CCV	531	29/09/2015	4 050 000 €	4 806 €	290 447 €	4 345 253 €
LYON	69002	99 RUE DU PRÉSIDENT EDOUARD HERRIOT	CCV	81	08/10/2015	2 700 000 €		330 597 €	3 030 597 €
PARIS	75018	31 RUE VAUVENARGUES-191 RUE CHAMPIONNET	CCV	74	22/12/2015	603 000 €		41 454 €	644 454 €
NANTES	44000	9 ET 11 RUE BOILEAU	CCV	79	11/03/2016	650 000 €		48 900 €	698 900 €
PARIS	75006	6 RUE JACOB	CCV	41	16/06/2016	310 000 €		43 717 €	353 717 €
PARIS	75006	70 BIS RUE BONAPARTE	CCV	62	29/06/2016	1 600 000 €	1 829 €	209 100 €	1 810 929 €
BORDEAUX	33000	24 RUE DES AYRES	CCV	194	19/09/2016	350 000 €		48 401 €	398 401 €
AVIGNON	84000	8 RUE DE LA RÉPUBLIQUE	CCV	207	29/09/2016	630 000 €		111 038 €	741 038 €
NANCY	54000	27 RUE SAINT JEAN	CCV	484	03/10/2016	870 000 €		67 031 €	937 031 €
PARIS	75001	64 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU	CCV	99	14/10/2016	550 000 €		72 211 €	622 211 €
LYON	69002	2 PLACE DE LA BOURSE	CCV	141	18/11/2016	1 100 000 €	7 870 €	158 493 €	1 266 363 €
BORDEAUX	33000	1 RUE TUSTAL	CCV	125	16/12/2016	540 000 €		42 384 €	582 384 €
PARIS	75011	51 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE	CCV	89	09/03/2017	820 000 €	3 851 €	82 626 €	906 477 €
PARIS	75007	44 RUE CLER	CCV	95	19/07/2017	1 800 000 €		230 232 €	2 030 232 €
LYON	69002	15 RUE GASPARIN	CCV	74	25/07/2017	1 088 000 €		4 517 €	1 092 517 €
SAINT-RAPHAEL	83700	PROMENADE RENÉ COTY	CCV	292	31/08/2017	2 400 000 €	1 713 €	256 921 €	2 658 635 €
PARIS	75005	10 BIS AVENUE DES GOBELINS	CCV	28	08/09/2017	380 000 €		43 967 €	423 967 €
TOURS	37000	19 RUE NATIONALE	CCV	994	09/11/2017	1 500 000 €	3 030 €	172 425 €	1 675 456 €
BOULOGNE-BILLANCOURT	92100	176-178 BOULEVARD JEAN JAURÈS-3-5 RUE CARNOT	CCV	252	29/12/2017	3 900 000 €		408 125 €	4 308 125 €
MENTON	6500	13 AVENUE FÉLIX FAURE	CCV	56	22/03/2018	250 000 €		37 100 €	287 100 €
CANNES	6400	14 RUE DU COMMANDANT ANDRE	CCV	127	10/04/2018	1 650 000 €	18 259 €	178 875 €	1 847 134 €
PARIS	75003	53 BD SAINT MARTIN	CCV	103	25/05/2018	800 000 €		117 347 €	917 347 €
NANTES	44000	4 RUE DE FELTRE	CCV	59	31/05/2018	520 000 €		73 241 €	593 241 €
RENNES	35000	1 RUE LE BASTARD	CCV	146	31/05/2018	1 500 000 €		178 814 €	1 678 814 €
PARIS	75009	9 RUE DU FAUBOURG POISSONIERE	CCV	53	04/07/2018	485 000 €		68 030 €	553 030 €
CANNES	6400	29 RUE MEYNADIER	CCV	168	05/07/2018	950 000 €	3 367 €	106 800 €	1 060 167 €
NANTES	44000	3 RUE DE LA FOSSE	CCV	84	09/07/2018	440 000 €		35 541 €	475 541 €
PARIS	75006	26 RUE DE LA REYNIE	CCV	38	06/07/2018	560 000 €		48 100 €	608 100 €
ANNECY	74000	1 RUE DE L'ANNEXION-10 RUE ROYALE	CCV	111	02/08/2018	1 303 800 €		94 809 €	1 398 609 €
CLERMONT FERRAND	63000	20 AVENUE DU 11 NOVEMBRE	CCV	86	30/10/2018	430 000 €		30 888 €	460 888 €
GRENOBLE	38000	2 RUE SAINT-JACQUES	CCV	111	30/10/2018	290 000 €		20 833 €	310 833 €
LYON	69005	16 RUE LAINERIE	CCV	209	21/12/2018	825 000 €	12 447 €	64 571 €	902 018 €
MONTPELLIER	34000	5 RUE DE LA LOGE	CCV	33	05/03/2019	641 000 €		52 388 €	693 388 €
CANNES	6400	81 RUE FÉLIX FAURE	CCV	69	23/05/2019	830 000 €		93 840 €	923 840 €
CANNES	6400	17 RUE DES ETATS UNIS	CCV	91	14/05/2019	1 450 000 €		156 474 €	1 606 474 €
PARIS	75016	50 RUE D'AUTEUIL	CCV	55	11/04/2019	1 030 000 €		82 568 €	1 112 568 €
LYON	69007	COURS GAMBETTA	CCV	339	06/06/2019	590 000 €	2 074 €	46 971 €	639 045 €
PARIS	75004	11 RUE DES FRANCS BOURGEOIS	CCV	6	18/06/2019	318 000 €		25 295 €	343 295 €
PARIS	75008	29 RUE BOISSY D'ANGLAS	CCV	134	30/07/2019	1 820 000 €		220 384 €	2 040 384 €
AIX EN PROVENCE	13100	41 RUE D'ITALIE (ANGLE RUE CLOVIS HUGUES)	CCV	76	23/09/2019	550 000 €		70 630 €	620 630 €
BORDEAUX	33000	99 RUE SAINTE CATHERINE-57 RUE DU LOUP	CCV	212	22/10/2019	1 800 000 €		191 725 €	1 991 725 €
LEVALLOIS PERRET	92300	46 RUE DU PRÉSIDENT WILSON	CCV	62	21/11/2019	1 190 000 €		151 631 €	1 341 631 €
PARIS	75014	3 AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC	CCV	86	08/01/2020	725 000 €		93 750 €	818 750 €
LYON	69007	6 PLACE GABRIEL PERI	CCV	290	07/02/2020	1 000 000 €		124 801 €	1 124 801 €
AIX EN PROVENCE	13100	11 BIS-13 RUE MARIUS REINAUD / 3 RUE MONCLAR	CCV	64	15/09/2020	1 050 000 €		135 690 €	1 185 690 €

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2025

Ville	CP	Adresse	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75015	29 BLD GARIBALDI / 50 AV DE SÉGUR / 20 RUE CHASSELOUP LAUBAT	CCV	28	11/12/2020	290 000 €	16 031 €	24 300 €	330 331 €
PARIS	75006	37 RUE DE VAUGIRARD	CCV	39	31/03/2021	380 000 €		35 500 €	415 500 €
PARIS	75015	2 RUE MADEMOISELLE	CCV	119	25/06/2021	550 000 €		69 118 €	619 118 €
PARIS	75006	114 BOULEVARD ST GERMAIN	CCV	133	25/06/2021	1 075 000 €		135 742 €	1 210 742 €
LYON	69001	10 RUE CONSTANTINE	CCV	142	28/10/2021	480 000 €		34 572 €	514 572 €
LYON	69002	46 RUE AUGUSTE COMTE	CCV	53	26/10/2021	310 000 €		35 772 €	345 772 €
LYON	69002	99 RUE DU PRÉSIDENT EDOUARD HERRIOT	CCV	105	25/11/2021	1 250 000 €		92 750 €	1 342 750 €
PARIS	75011	93 AVENUE PHILIPPE AUGUSTE	CCV	25	26/11/2021	220 000 €		31 700 €	251 700 €
AIX EN PROVENCE	13100	11 BIS RUE DE LA GLACIÈRE	CCV	58	22/12/2021	1 110 000 €		148 119 €	1 258 119 €
LYON	69002	24 RUE SAINTE-HÉLÈNE	CCV	84	01/06/2022	675 000 €		48 500 €	723 500 €
PARIS	75018	82 RUE ORDENER / 1 RUE DU POTEAU	CCV	13	23/09/2022	450 000 €		34 420 €	484 420 €
PARIS	75006	46 BOULEVARD ST MICHEL	CCV	72	23/09/2022	775 000 €		59 280 €	834 280 €
BIARRITZ	64200	2 RUE MAZAGRAN / 4 PASSAGE BELLEVUE	CCV	203	27/09/2022	1 800 000 €		245 185 €	2 045 185 €
LYON	69002	19 RUE CHILDEBERT	CCV	74	30/01/2023	460 000 €		56 725 €	516 725 €
PARIS	75010	75 RUE DU FAUBOURG SAINT MARTIN	CCV	90	11/12/2025	825 000 €		106 425 €	931 425 €
PARIS	75005	14 rue Monge - 40 rue des Bernardins	CCV	204	22/06/2022	1 400 000 €		121 134 €	1 521 134 €
PARIS	75 015	112 RUE SAINT CHARLES	CCV	201	04/07/2013	975 000 €		88 265 €	1 063 265 €
<b>TOTAL</b>				<b>16 734</b>		<b>102 631 323 €</b>	<b>288 654 €</b>	<b>10 224 958 €</b>	<b>113 140 157 €</b>

2

3

4

5

6

7



# Rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale

# 4

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Nous avons le plaisir de vous présenter notre rapport, conformément aux textes en vigueur, dans le cadre de la tenue de l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2026.

Lors de la réunion du 3 mars 2026, la Société de Gestion nous a communiqué toutes les explications utiles sur la proposition de désigner TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT ("TIM") en qualité de nouvelle société de gestion de la Société, en remplacement de SOFIDY, dans le contexte de la fusion-absorption de SOFIDY par TIM. Elles sont exposées dans le rapport de la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance soutient ces propositions :

- la désignation de TIM permettra d'assurer une continuité dans la gestion de la Société, les équipes de SOFIDY étant transférées, par effet de la fusion-absorption, à TIM ;
- la Société pourra bénéficier du savoir-faire de TIM et de l'ensemble des ressources dont sera dotée la plateforme immobilière nouvellement constituée au niveau de TIM.

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés le 3 mars 2026 n'appellent pas d'observations particulières de notre part et nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

## CAPITAL SOCIAL ET MARCHÉ DES PARTS

Avec une collecte nette sur l'année qui s'est élevée à 712 K€ en 2025, la capitalisation de Sofiboutique s'est accrue de +0,4 % et s'élève à 105,1 M€ au 31 décembre 2025. Au cours du dernier trimestre de l'exercice, toutes les demandes de retrait n'ont pas pu être compensées par de nouvelles souscriptions de parts. Ainsi, au 31 décembre 2025, 3 105 parts étaient en attente de retrait.

## INVESTISSEMENTS

En matière d'investissement, SOFIBOUTIQUE a réactivé sa stratégie d'investissement sélective avec l'acquisition de deux commerces implantés Faubourg Saint-Martin, au cœur du 10<sup>e</sup> arrondissement de Paris, pour un montant de 0,9 M€. Cette opération génère un taux de rendement immédiat de 5,9 %. Pour accompagner cette dynamique, votre SCPI a signé au cours de l'année deux lignes de crédit, dont un refinancement hypothécaire de 5,0 M€.

## ARBITRAGES

Votre Conseil de Surveillance attache une attention particulière à la politique d'arbitrage dans laquelle SOFIDY s'est engagée depuis maintenant plusieurs années. Les biens visés par le programme d'arbitrage 2025 étaient des immeubles arrivés à maturité, vacants, et susceptibles de dégager des plus-values opportunes et conséquentes. Ainsi, 1,1 M€ d'actifs auront été cédés en 2025 à des prix de vente supérieurs de +14,1 % en moyenne par rapport aux valeurs d'expertise, générant une plus-value de 288 K€ nette de fiscalité.

## GESTION LOCATIVE

Dans un contexte de ralentissement relatif de la crise économique, votre Conseil de Surveillance a attaché une attention particulière au niveau de recouvrement des loyers au cours de l'exercice. Les actions de gestion menées par les équipes de SOFIDY permettent à la SCPI SOFIBOUTIQUE d'obtenir un taux de recouvrement des loyers et charges de l'année 2025 de 93,45 % à la date de rédaction du rapport<sup>(1)</sup>, les actions de la gestion ont permis de louer et relouer six surfaces commerciales de centre-ville et de renouveler trois baux pour un total de loyers annuels obtenus de 469 K€. Le taux d'occupation financier moyen 2025 ressort ainsi à 94,33 %<sup>(2)</sup> en hausse continue par rapport à 2024 (93,64 %) grâce à cette gestion dynamique.

## VALORISATION DU PATRIMOINE ET VALEUR DE PARTS

On observe à périmètre constant, une progression des valeurs d'expertises des actifs immobiliers de +1,0 % par rapport à l'exercice 2024. La valeur de reconstitution par part est elle en légère progression de +0,1 % à 309,05 € contre 308,74 € à fin 2024. Le prix de souscription est resté stable sur 2025 à 320 € par part.

## RÉSULTATS

Les comptes sociaux de la SCPI Sofiboutique qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil qui les approuve sans réserve.

Avec un résultat de 4 083 280 € sur l'exercice 2025, la Société de Gestion a distribué aux associés 16,39 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2025, un montant en baisse de -1,9 % par rapport à l'année dernière, et composé d'un dividende ordinaire de 15,60 € par part et d'un dividende exceptionnel de 0,79 € par part. Rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2025, ce dividende procure un rendement brut de fiscalité de 5,14 %, en légère baisse par rapport à l'exercice précédent (5,28 %).

## PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS

Le Conseil de Surveillance n'a pas d'observation sur l'ensemble des résolutions proposées par la Société de Gestion aux associés et donne donc un avis favorable sur l'ensemble desdites résolutions qui vous sont proposées, qui proviennent essentiellement d'évolutions de la législation en Assemblée Générale Ordinaire comme en Assemblée Générale Extraordinaire.

## FUSION DE SOFIDY DANS TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT

Dans un contexte de reprise attendue du marché immobilier, le groupe Tikehau Capital a souhaité créer une plateforme immobilière unifiée regroupant l'ensemble de ses expertises immobilières, dont celle de Sofidy. La création de cette plateforme constituée au sein de Tikehau Investment Management a entraîné la fusion de Sofidy dans Tikehau Investment Management et de ce fait le changement de Société de Gestion de votre SCPI au profit de Tikehau Investment Management. Le Conseil de Surveillance de votre SCPI a été informé de ce projet et s'est assuré de la pérennité de la stratégie et des équipes de gestion. Ce changement de Société de Gestion a été soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 avril 2026.

(1) Au 24/02/2026

(2) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie de l'ASPIM - voir section 1.4.1 "Taux d'occupation"

### PERSPECTIVES 2026

La Société de Gestion entend poursuivre une gestion dynamique et agile visant à préserver la valeur et le rendement du patrimoine de SOFIBOUTIQUE et assurera le bon développement de notre SCPI en menant une politique d'investissement sélective et prudente. SOFIDY entend s'attacher à optimiser le taux d'occupation du patrimoine à travers une gestion immobilière réactive et des arbitrages ciblés. La Société de Gestion entend poursuivre une politique responsable sur l'ensemble du patrimoine de votre SCPI, l'objectif étant de faire progresser la performance extra-financière des actifs, avec des actions concrètes étendues sur l'ensemble des thématiques Environnementale, Sociale et de Gouvernance.

### EN CONCLUSION

Le Conseil renouvelle à SOFIDY sa confiance dans la politique de gestion poursuivie dans un souci de sécurité, de performance et de valorisation pour chaque part détenue par les associés.

À l'issue de l'exercice, nous tenons à souligner l'importance et la qualité du travail accompli par la Société de Gestion particulièrement au regard des conditions difficiles de marché et nous tenons à remercier, les représentants de la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission. Nous vous proposons donc d'adopter les résolutions soumises à l'Assemblée Générale.

**Philippe OUANSON**

**Président du Conseil de Surveillance**

2

3

4

5

6

7



# Rapport du commissaire aux comptes (Exercice clos le 31 décembre 2025)

# 5

**5.1** Rapport du commissaire aux  
comptes sur les comptes annuels

**64**

**5.2** Rapport spécial du commissaire  
aux comptes sur les  
conventions réglementées

**66**

2

3

4

5

6

7

## 5.1 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

À l'Assemblée Générale de la société SOFIBOUTIQUE,

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SOFIBOUTIQUE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

#### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changement de méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences liées au changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « 3.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### VÉRIFICATION SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly-sur-Seine, le 31 mars 2026

Le Commissaire aux Comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

**Jean-Baptiste DESCHRYVER**

2

3

4

5

6

7

## 5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

À l'Assemblée,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par votre assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

*Avec la société de gestion SOFIDY*

Conformément à l'article 16 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de gestion représentant 10 % hors taxes :
  - Des revenus locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ;

- Des produits financiers encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI).

Étant précisé que les produits des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission de gestion à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission de gestion de la Société.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, cette commission s'élève à 618 845 € hors taxes.

- Une commission de souscription destinée à rémunérer la recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements 10 % hors taxes du montant souscrit est versée à la Société de Gestion.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, cette commission s'élève à 332 512 € hors taxes.

- Une commission d'arbitrage de 2,5 % hors taxes :
  - En cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la Société ou par les sociétés que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi (à hauteur de la quote-part de détention de la Société) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la Société au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi ;
  - En cas de vente de parts de société que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi : de la valeur des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix de vente des parts cédées (à hauteur de la quote-part de détention de la Société) ;
  - En cas de vente de parts de société non contrôlée au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi : des prix de vente des parts de la société non contrôlée.

Étant précisé que les cessions d'actifs immobiliers par des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission sur arbitrages à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission sur arbitrage de la Société.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, cette commission s'élève à 28 250 € hors taxes.

### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

*Avec la société de gestion SOFIDY*

- Une commission au titre de la cession des parts sociales :
  - Si la cession intervient par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L. 214-93 du Comofi, la Société de Gestion percevra 5 % (cinq pour cent) hors taxes de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, somme à la charge de l'acquéreur, en sus de tous droits d'enregistrement.

- Si la cession n'intervient pas dans le cadre de l'article L. 214-93 du Comofi, pour toute cession de parts et mutations à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...) la Société de Gestion percevra des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 (cent) euros HT par cessionnaire, donataire ou ayant droit, quel que soit le nombre de parts cédées.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.

Neuilly-sur-Seine, le 31 mars 2026

Le Commissaire aux Comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

**Jean-Baptiste DESCHRYVER**



# Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

# 6

<b>6.1</b>	<b>Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire</b>	<b>70</b>	<b>6.2</b>	<b>Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale extraordinaire</b>	<b>72</b>
------------	---	-----------	------------	--	-----------

2

3

4

5

6

7

## 6.1 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion de sa gestion, et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Conformément aux dispositions prévues dans les statuts, elle prend préalablement acte du prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, du montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2024, soit un prélèvement sur la prime d'émission de 13 660,12 € transféré au report à nouveau.

Elle décide d'affecter le résultat comptable net de l'exercice clos le 31 décembre 2025 d'un montant de 4 083 279,62 € de la manière suivante :

<b>Résultat net comptable de l'exercice 2025</b>	<b>4 083 279,62</b>
Report à nouveau des exercices antérieurs	3 388 559,58
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	13 660,12
<b>BÉNÉFICE DISTRIBUABLE</b>	<b>7 485 499,32</b>

Soit un bénéfice distribuable s'élevant à 7 485 499,32 € à affecter à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 5 066 933,88 € et pour le solde au report à nouveau, portant ce dernier à 2 418 565,44 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance sur l'exercice est arrêté à 15,60 €.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2026, d'un montant de 7,36 €, et ce, afin de permettre le maintien du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2025.

### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport des Commissaires aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 258 252,27 € prélevé sur la "réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles".

Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été intégralement réalisée en octobre 2025 et en janvier 2026 sous forme d'un versement de 0,79 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

### HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des dividendes prélevés sur la réserve des "plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles" dans la limite du solde des plus-values nettes réalisées à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de Gestion à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte « Prime d'émission » d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

### DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des sommes prélevées sur le compte « Prime d'émission », dans la limite du montant constaté à la fin du trimestre civil précédent du solde des provisions aux dépréciations sur titres de participation augmenté du montant des mises au rebut d'éléments d'actifs ayant été imputées sur le compte de plus ou moins de valeur de cession à la suite de travaux de remplacement.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

### ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 70 000 000 € le montant maximal cumulé des emprunts, des dettes financières, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI, en application de l'article 15 des statuts. Étant précisé que toute nouvelle opération de financement ou de refinancement ne pourra être contractée que si au moment de sa mise en place le montant total des emprunts, dettes financières, acquisitions payables à terme, ou découverts bancaires de la SCPI reste inférieur à 40 % de la valeur des actifs immobiliers et financiers de la SCPI (sur la base des dernières valeurs d'expertises ou valeurs liquidatives connues à cette date ou à défaut des prix d'acquisitions hors droits et hors frais pour les dernières acquisitions). Ces montants maximum tiennent compte de l'endettement des sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

## DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de deux membres du Conseil de Surveillance constitués de Monsieur Olivier BLICQ et de Monsieur Philippe OUANSON, arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de membre du Conseil de Surveillance les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi la liste des candidats ci-dessous :

### Candidats :

- Monsieur Philippe CABANIER ;

### Membre sortant demandant le renouvellement de son mandat :

- Monsieur Olivier BLICQ ;
- Monsieur Philippe OUANSON.

Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

## TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 10 000 € pour l'année 2026, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil.

## QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

2

3

4

5

6

7

## 6.2 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale extraordinaire

### QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance décide de :

- modifier le nombre minimal de membres de Conseil de Surveillance requis par les statuts de la Société, aux fins de se conformer aux dispositions de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif ;
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

#### ANCIENNE RÉDACTION

##### Article 18 – Conseil de Surveillance

###### 18.1 Nomination

- Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. Ce Conseil est composé de sept Associés au moins et de dix Associés au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale Ordinaire.

#### NOUVELLE RÉDACTION

##### Article 18 – Conseil de Surveillance

###### 18.1 Nomination

- Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. Ce Conseil est composé de sept trois Associés au moins et de dix Associés au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale Ordinaire.

### SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale,

Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance décide de :

- préciser dans les statuts les modalités de retrait applicables aux retraits de fractions de parts sociales ;
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

#### ANCIENNE RÉDACTION

##### Article 8 – Variabilité Retrait des Associés

(...)

###### 8.3 Retrait compensé des associés

(...)

###### b. Modalités de retrait compensé

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 10, tout associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la Société de Gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des retraits et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

#### NOUVELLE RÉDACTION

##### Article 8 – Variabilité Retrait des Associés

(...)

###### 8.3 Retrait compensé des associés

(...)

###### b. Modalités de retrait compensé

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 10, tout associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la Société de Gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des retraits et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Sans préjudice des stipulations de l'article 6.4, les retraits partiels, y compris ceux portant sur des fractions de parts, ne sont recevables que si, après exécution, l'associé conserve au moins une (1) part sociale entière. Les fractions de parts ne peuvent constituer à elles seules la totalité de la détention résiduelle d'un associé. Toute demande de retrait ayant pour effet de ramener la détention de l'associé à un solde strictement inférieur à une (1) part sociale entière est irrecevable et sera, à la discrétion de la Société de Gestion, soit refusée, soit ajustée au

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

[...] »

montant maximal compatible avec le maintien d'un solde d'au moins une (1) part sociale entière.

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

[...] »

### DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale,

Donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

2

3

4

5

6

7



# Rapport périodique SFDR

# 7

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : Sofiboutique (Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable de droit français)

Identifiant d'entité juridique : SCPI00003679

## CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : \_\_\_\_ %

- dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 60 % d'investissements durables.

- ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

avec un objectif social

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_\_ %

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



### Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

En vertu du règlement SFDR, les fonds Article 8 promeuvent une ou plusieurs caractéristique(s) environnementale(s) et/ou sociale(s). Les fonds Article 8 doivent être transparents quant à la manière dont les caractéristiques choisies sont bien respectées dans le processus d'investissement.

Le fonds SOFIBOUTIQUE géré par SOFIDY promeut les caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- Le suivi des consommations énergétiques, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique des actifs détenus par le fonds ;
- Le suivi des émissions de gaz à effet de serre générées par les actifs immobiliers détenus par le fonds ;
- L'investissement dans les commerces de proximité.

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier de l'atteinte des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds SOFIBOUTIQUE a mis en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier l'atteinte de chacune d'elles.

Afin de mesurer l'atteinte des caractéristiques environnementales/ sociales qu'a choisi le fonds SOFIBOUTIQUE, trois indicateurs de suivi sont mis en place :

- L'intensité énergétique en kWhEF/m<sup>2</sup>, sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Les émissions de gaz à effet de serre générées par les actifs immobiliers détenus par le fonds ;
- Le pourcentage d'investissement (en valeur) dans des actifs commerciaux situés en centre-ville, de moins de 500 m<sup>2</sup>, et à moins de 500 m d'une ligne de transports en commun.

En plus des indicateurs susmentionnés, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés ci-dessous :

- Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques ;
- Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires.

## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Sur l'exercice écoulé, la performance des indicateurs de durabilité a été la suivante :

Indicateurs	Année 2025	Année 2024	Année 2023	Année 2022	Variation (2024-2025)	Source & méthodologie
<b>Intensité énergétique en kWhEF/m<sup>2</sup>, sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds <sup>(1)</sup>.</b>	178 kWhEF/m <sup>2</sup>	330 kWhEF/m <sup>2</sup>	327 kWhEF/m <sup>2</sup>	332 kWhEF/m <sup>2</sup>	-46,1 %	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.  Source de données : 8 % de données réelles 92 % de données estimées  Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
<b>Les émissions de gaz à effet de serre générées par les actifs immobiliers détenus par le fonds <sup>(1)</sup>.</b>	18,4 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	20,8 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	18,5 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	20,7 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	-12,0 %	Méthode de calcul : Émissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.  Source de données : 8 % données réelles 92 % données estimées  Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
<b>Le pourcentage d'investissement (en valeur) dans des actifs commerciaux situés en centre-ville, de moins de 500 m<sup>2</sup>, et à moins de 500 m d'une ligne de transports en commun <sup>(2)</sup>.</b>	85 %	85 %	100 %	100%	0,0 %	Méthode de calcul : Part des actifs en commerce de proximité (en valeur), sur le total des actifs immobiliers du fonds.  Source de données : 100 % de données réelles  Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
<b>Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques.</b>	100 %	100 %	100 %	100%	0,0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) couvert par une étude de résilience par Bat-ADAPT/R4RE ou équivalent, sur le total des actifs immobiliers du fonds.  Source de données : 100 % de données réelles  Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
<b>Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires</b>	100 %	100 %	100%	92%	0,0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet de l'envoi d'un éco-guide à au moins un locataire, sur le total des actifs immobiliers du fonds.  Source de données : 100 % de données réelles  Calculé sur 100 % des actifs en valeur.

(1) En 2025, les indicateurs énergie et carbone ont été calculés avec une nouvelle méthodologie : les données manquantes sont maintenant calculées avec l'Index ESG de Deepki, et le calcul des émissions de GES est renforcé par la prise en compte des émissions provenant des fluides frigorigènes utilisés dans les bâtiments, ce qui explique l'augmentation des indicateurs carbone.

(2) En 2024, cet indicateur a été affiné, en ajoutant une contrainte de surface inférieure ou égale à 500m<sup>2</sup>. Les résultats depuis 2024 intègrent donc les actifs répondant à cette nouvelle définition, ce qui n'était pas le cas en 2022 et 2023.

## Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

Le fonds SOFIBOUTIQUE poursuit donc un objectif d'investissement durable, car il réalisera au minimum 60 % d'investissements dans des commerces de proximité (objectif social).

Investir dans des commerces de proximité favorise la cohésion sociale et l'intégration sociale. En effet, ce type de commerces favorise les commerçants et produits locaux, majoritairement indépendants. Ils sont

situés dans des centres ville et à proximité des réseaux de transports en commun. Cela permet une dynamique sociale au sein des centres-villes, avec une majorité de clients pouvant s'y rendre à pied ou via des mobilités douces, depuis leur domicile ou leur lieu de travail. Ils s'inscrivent dans le concept de ville du quart d'heure, en constituant une offre de service locale, répondant à des besoins vitaux comme se

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

2

Le commerce de proximité est défini par le fonds comme suit :

**Actifs commerciaux situés en centre-ville, d'une surface de moins de 500 m<sup>2</sup>, et à moins de 500m d'une ligne de transports en commun.**

3

Sur l'exercice 2025, l'atteinte des objectifs de durabilité poursuivis par le fonds est présentée ci-dessus. La part des actifs ayant atteint l'objectif d'investissement durable prend en compte les indicateurs associés mentionnés dans le tableau précédent.

4

Objectifs	Année 2025	Objectif	Année 2024	Année 2023	Année 2022	Source & Méthodologie
<b>Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable</b>	79 %	60 %	79 %	100 %	100 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) désignés comme des commerces de proximité, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs

5

En 2024, l'approche d'investissement durable du fonds a été affinée, en prenant en compte le déploiement des plans d'actions réduction des consommations d'énergie & biodiversité sur les actifs immobiliers du fonds. Les résultats depuis 2024 incluent donc des actifs qui contribuent actuellement à l'objectif final d'investissement durable, ce qui n'était pas le cas en 2022 et 2023.

6

**Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisé n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

SOFIBOUTIQUE met en place une démarche permettant de vérifier l'absence de préjudices causés par ses investissements durables. L'absence de préjudices doit concerner l'ensemble des objectifs environnementaux et sociaux cités dans la définition (17) de l'article 2 du Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement SFDR ».

Dans le processus d'investissement du fonds SOFIBOUTIQUE, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire. Une grille de reporting est mise en place au niveau des équipes internes du fonds, celle-ci vise à évaluer la réalisation de l'objectif d'investissement durable, mais également à effectuer un suivi sur le respect des principales incidences négatives, via des indicateurs comme :

- Performance énergétique de l'actif
- Émissions de gaz à effet de serre
- Typologie de commerce et proximité aux transports en commun

Une fois les actifs inclus dans le fonds SOFIBOUTIQUE, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important sur l'une des trois thématiques citées ci-dessus, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

Sur l'exercice 2025, 100 % des actifs ont fait l'objet de l'analyse en phase d'acquisition et en phase d'exploitation.

**Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

L'analyse des principales incidences négatives est effectuée grâce à un reporting dédié, réalisé à l'échelle de chaque actif immobilier détenu par le fonds. Entre autres, la collecte de données porte sur la destination de l'actif, sa performance énergétique intrinsèque, ses consommations énergétiques réelles sur l'exercice précédents, et ses émissions de gaz à effet de serre associées. Cette collecte est réalisée en partenariat avec les équipes de gestion.

Ces données sont ensuite consolidées dans un outil de reporting qui permet de synthétiser les indicateurs à l'échelle du fonds immobilier. Les résultats de cette analyse sont présentés dans le tableau ci-dessous :

**Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :**

SOFIDY a identifié les quatre principales incidences négatives quantifiables suivantes :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020)
- Consommation énergétique en kWhEF/m<sup>2</sup>
- Émissions de GES sur le Scope 1, Scope 2, Scope 3 ou au total (en kgCO<sub>2</sub>eq)

La quantification de ces incidences négatives se fait annuellement.

7



Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Incidence négative sur la durabilité	Unité	Année 2025	Année 2024	Année 2023	Année 2022	Source & Méthodologie	
<b>Énergies fossiles</b>	Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	0 %	0 %	0 %	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs immobiliers (en valeur) du fonds  Source de données : 100 % Données réelles  Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
<b>Efficacité énergétique</b>	Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	98 %	98 %	100 %	99 %	Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020, (en valeur) sur la totalité des actifs immobiliers (en valeur).  Source de données : 100 % Données réelles  Calculé sur 100 % des actifs en valeur.

**AUTRES INDICATEURS DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ**

<b>Émissions de gaz à effet de serre<sup>(1)</sup></b>	Émissions de GES	Émissions de GES en valeur absolue (kgCO <sub>2</sub> eq), Scope 1, 2 et 3	Scope 1 : 145 660 kgCO <sub>2</sub> eq  Scope 2 : 14 511 kgCO <sub>2</sub> eq  Scope 3 : 187 594 kgCO <sub>2</sub> eq  Total : 347 766 kgCO <sub>2</sub> eq	Scope 1 : 0 kgCO <sub>2</sub> eq  Scope 2 : 1 118 kgCO <sub>2</sub> eq  Scope 3 : 372 712 kgCO <sub>2</sub> eq  Total : 373 830 kgCO <sub>2</sub> eq	Scope 1 : 0 kgCO <sub>2</sub> eq  Scope 2 : 965 kgCO <sub>2</sub> eq  Scope 3 : 332 991 kgCO <sub>2</sub> eq  Total : 333 956 kgCO <sub>2</sub> eq	Scope 1 : 0 kgCO <sub>2</sub> eq  Scope 2 : 1 078 kgCO <sub>2</sub> eq  Scope 3 : 370 537 kgCO <sub>2</sub> eq  Total : 371 615 kgCO <sub>2</sub> eq	Méthode de calcul : Émissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en valeur absolue par scope.  Source de données : 8 % Données réelles 92 % Données estimées  Calculé sur 100 % des actifs en valeur.
<b>Consommation d'énergie<sup>(1)</sup></b>	Intensité énergétique	kWhEF/m <sup>2</sup>	176 kWh/m <sup>2</sup>	304 kWh/m <sup>2</sup>	300 kWh/m <sup>2</sup>	307 kWh/m <sup>2</sup>	Méthode de calcul : Intensité énergétique de chaque actif immobilier dans le portefeuille, pondérée par la valeur de chaque actif.  Source de données : 8 % Données réelles 92 % Données estimées  Calculé sur 100 % des actifs en valeur.

(1) En 2025, les indicateurs énergie et carbone ont été calculés avec une nouvelle méthodologie : les données manquantes sont maintenant calculées avec l'Index ESG de Deepki, et le calcul des émissions de GES est renforcé par la prise en compte des émissions provenant des fluides frigorigènes utilisés dans les bâtiments, ce qui explique l'augmentation des indicateurs carbone.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

2

3

4

5

6

7

**Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?**

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers acquis par SOFIBOUTIQUE, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire n'entre pas dans le champ de l'application des exclusions sectorielles mentionnées dans la question « Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par ce produit financier » de l'annexe précontractuelle du fonds, afin de garantir que les investissements durables sont alignés avec des principes de bonne gouvernance.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative à des objectifs environnementaux ou sociaux.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



**Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

L'analyse des principales incidences négatives réalisée dans le cadre d'un investissement durable est élargie à l'ensemble du fonds. Cette analyse est réalisée dès la phase d'investissement. Un actif doit respecter les objectifs d'investissement durable du fonds, les critères d'exclusion et les principales incidences négatives pour pouvoir être acquis par un fonds. L'équipe d'investissement utilise une grille ESG qui intègre des critères sur les objectifs d'investissement durable du fonds, la politique d'exclusion et les principales incidences négatives.

L'approche de Sofidy en matière d'atténuation des PAI est présentée ci-dessous :

**Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers**

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par l'application de la politique d'Exclusion de Tikehau Capital, selon laquelle les activités immobilières n'investissent pas dans les activités de stockage, de transport ou de manufacture d'énergie fossiles.

**Exposition aux actifs non efficaces énergétiquement, Émissions GES scope 1, 2 et 3 & Intensité énergétique**

Ces PAI sont atténués en phases d'investissement et de gestion par la définition d'un plan d'action d'amélioration de la performance énergétique et carbone pour les DPE F ou G.

Un « plan d'action » se définit à la fois par des actions de la part du propriétaire, lorsqu'elles sont pertinentes (plan de travaux notamment), mais aussi de la part du locataire. C'est pourquoi il est nécessaire de travailler à une bonne gouvernance auprès des parties prenantes. Par exemple, un éco-guide et une annexe environnementale sont systématiquement transmis au locataire, au moment de la signature d'un nouveau bail ou du renouvellement d'un bail.

Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre associées est réalisé annuellement. La méthodologie d'identification des principales incidences négatives, ainsi que les résultats de leur hiérarchisation sont présentées dans le tableau ci-dessus.



**Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?**

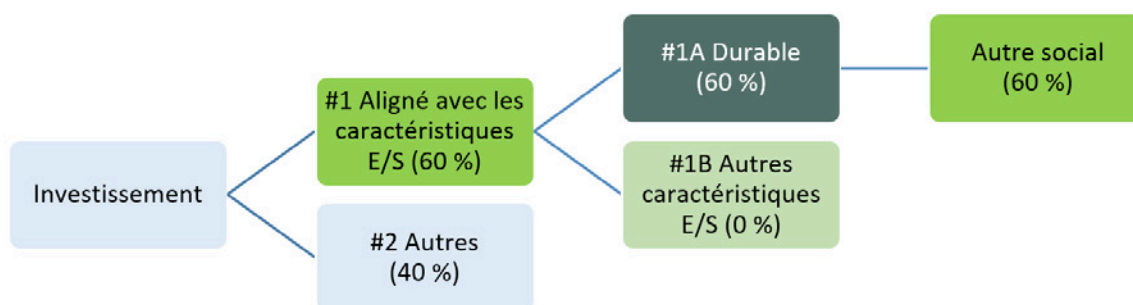
La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Paris ( 10 <sup>ème</sup> arrondissement) rue du Faubourg Saint Martin	Commerce	100 %	France



## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

### Quelle était l'allocation des actifs ?



La SCPI SOFIBOUTIQUE s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 40 % des actifs seront classés dans « #2 Autres » ;
- 60 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents :
  - 0 % des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
  - 60 % des actifs sont en catégorie « #1A Durable ». Parmi eux :
    - 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie de l'UE ;
    - 0 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
    - 60 % ont un objectif social.

### Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2025 ont été dans les secteurs suivants :

- Le fonds a réalisé 100 % de ses investissements dans le commerce au cours de l'année 2025.



## Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La Taxinomie de l'UE a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxinomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation du changement climatique ;
- Adaptation au changement climatique ;
- Utilisation durable de l'eau ;
- Transition vers l'économie circulaire ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection de la biodiversité.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxinomie de l'UE, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

La SCPI SOFIBOUTIQUE n'a pas d'objectif minimal d'investissement de son chiffre d'affaires dans des activités alignées avec la Taxinomie de l'UE.

La SCPI SOFIBOUTIQUE a néanmoins des objectifs de durabilité, comme décrits ci-dessus.

**L'allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

2

3

4

5

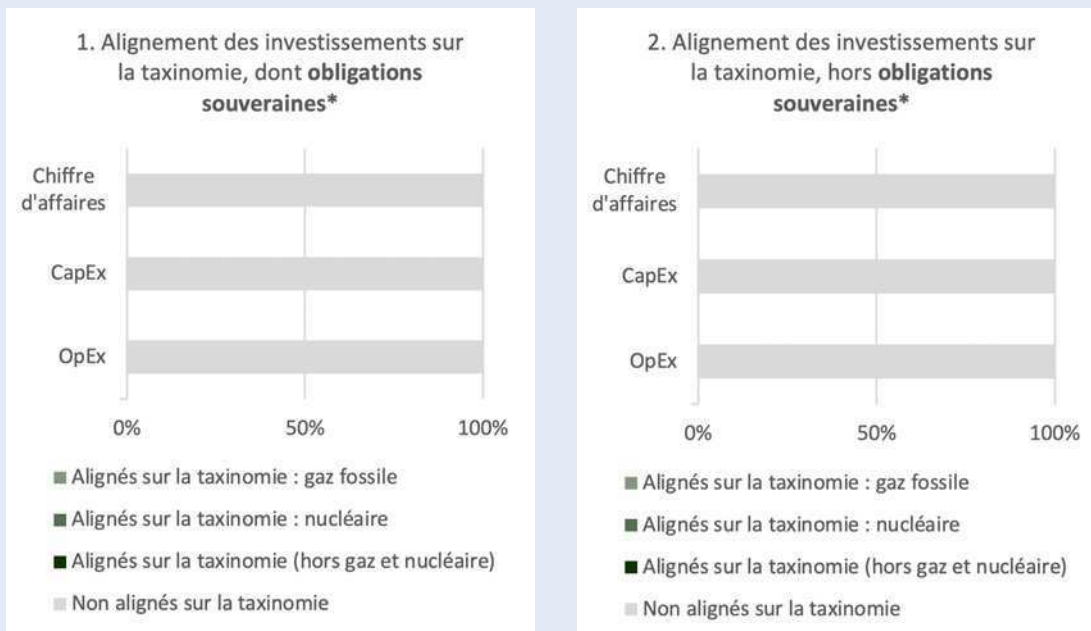
6

7

**Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE<sup>(1)</sup> ?**

- Oui :  Dans le gaz fossile  Dans l'énergie nucléaire  Non, la SCPI SOFIBOUTIQUE n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



Ce graphique représente % des investissements totaux.

\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines

**Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Toute activité économique éligible à la Taxinomie de l'UE peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon deux autres catégories :

- Activités transitoires : il s'agit des activités éligibles, selon l'objectif atténuation du changement climatique, sans alternative bas-carbone sur les plans technologiques et économiques, mais qui peuvent contribuer à la transition bas-carbone.
- Activités habilitantes : il s'agit des activités éligibles qui permettent à d'autres activités de s'aligner selon au moins un des objectifs environnementaux.

La part minimale des investissements réalisés sur l'exercice écoulé du fonds SOFIBOUTIQUE dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à :

	Activités transitoires	Activités habilitantes
% d'investissements en termes de Chiffre d'Affaires	0 %	0 %
% d'investissements en termes d'OPEX	0 %	0 %
% d'investissements en termes de CAPEX	0 %	0 %

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

**Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Par nature, le fonds SOFIBOUTIQUE dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie de l'UE. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG structurée telle que décrite ci-dessus.



**Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

Le fonds SOFIBOUTIQUE n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif environnemental.



**Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?**

La part minimale d'investissements durables avec un objectif social sur l'exercice 2024 est de 60 %.



**Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?**

La catégorie « #2 Autres » comprend les disponibilités et liquidités placées en l'attente d'être investis.



**Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?**

Non concernée.



**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Non concernée.

**En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?**

Non concernée.

**Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?**

Non concernée.

**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Non concernée.

**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

Non concernée.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.









**Sofidy**   
ÉPARGNER - INVESTIR

**Sofidy SAS** | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF  
le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 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](mailto:sofidy@sofidy.com)  
[sofidy.com](http://sofidy.com)