



## Bulletin trimestriel d'information

4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2024 ► N° 52

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2025

Chers Associés,

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

Au cours de l'année 2024, la maîtrise de l'inflation a permis à la Banque Centrale Européenne d'inverser sa politique monétaire avec 4 baisses de taux successives à compter du mois de juin. Comme anticipé, ce retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêts a été synonyme d'un atterrissage des valorisations immobilières, observé notamment pour les actifs de qualité. Autres bonnes nouvelles de cette fin d'année, les acheteurs voient leurs conditions de financement s'améliorer et l'investissement immobilier présente à nouveau des rendements immédiats plus attractifs que les placements de taux court terme.

Concernant votre SCPI SOFIBOUTIQUE, les travaux en fin d'année font ressortir une hausse de la valeur du patrimoine de +0,9 % au 31 décembre 2024 sur un an. Cette progression traduit la politique d'investissement sélective et disciplinée que poursuit votre SCPI ainsi que la qualité et la granularité de son patrimoine.

En 2024, SOFIBOUTIQUE a mené une politique d'arbitrage dynamique, lui permettant de réaliser un volume de cessions de 3,1 M€ à des prix de vente supérieurs en moyenne de +20 % par rapport aux valeurs d'expertises de fin 2023. Votre SCPI a notamment finalisé au cours du mois de décembre la vente des murs d'un local commercial vacant situé au Touquet-Paris-Plage pour un montant de 1,4 M€, supérieur de +47 % à la valeur d'expertise à fin 2023 et représentant près de 3 fois le prix d'acquisition.

Ces ventes démontrent la capacité de votre SCPI à créer de la valeur pour ses épargnants avec la **génération de plus-values nettes distribuables de 2,90 € par part qui sera versé sous forme d'un dividende exceptionnel fin janvier 2025.**

En complément, la dissolution de l'OPCI AVERROES RETAIL INVEST, dans lequel SOFIBOUTIQUE avait investi en 2017, a été engagée au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre et a permis à votre SCPI de récupérer d'ores et déjà l'essentiel des liquidités placées dans l'OPCI (environ 3,6 M€) tout en réalisant une légère plus-value. SOFIBOUTIQUE termine l'année avec une trésorerie de 5 M€ qui la met en bonne position pour saisir des opportunités d'acquisition au cours de l'année 2025. Par ailleurs, votre SCPI affiche en 2024 de bonnes performances opérationnelles avec un taux de recouvrement des loyers et des charges élevé de 94,2 %<sup>(2)</sup> et un taux d'occupation financier de 92,6 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024.

**Forte de ses bonnes performances opérationnelles, votre SCPI versera un dividende global au titre de l'exercice 2024 de 16,70 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, en progression par rapport à l'exercice précédent, faisant ressortir un taux de distribution de 5,28 % brut de fiscalité et témoignant de la capacité du fonds à s'ancrer durablement en SCPI de rendement. L'acompte versé au titre du dernier trimestre 2024 ressort ainsi à 4,80 € par part (contre 3,00 € par part au trimestre précédent). Elle vise à nouveau un taux de distribution supérieur à 5 % en 2025<sup>(3)</sup>.**

Nous vous remercions de votre confiance.

### La Société de Gestion.

<sup>(1)</sup> Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Au titre de 2024, ce dividende brut intègre une distribution de plus-value à hauteur de 17,2 % de la distribution totale, et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 1,3 %.

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

<sup>(3)</sup> Cet objectif de dividende annuel est non garanti. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion, qui ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**+ 5,28 %**

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

**+ 4,96 %**

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

**92,60 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**104,7 M€**

CAPITALISATION  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

**119**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

**762**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

### ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

## Prendre des risques pourquoi pas, mais bien les connaître c'est mieux !

- Les SCPI sont des placements à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement recommandée est de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente notamment un risque d'absence de rendement, de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité, pouvant toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du fonds. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la note d'information.
- L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.
- Les performances futures peuvent être soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

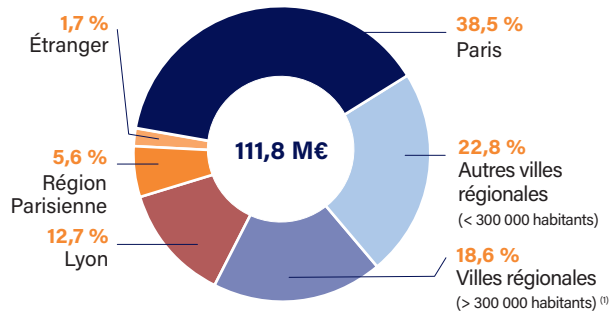
# Le patrimoine de Sofiboutique

## Diversifier pour mieux épargner

SOFIBOUTIQUE investit majoritairement dans des murs de commerces de centre-ville en privilégiant Paris, et le cœur des grandes métropoles de province et de l'étranger. La sélection de ces murs qualitatifs s'appuie sur l'expertise historique de Sofidy en immobilier de commerces de centre-ville.

## Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

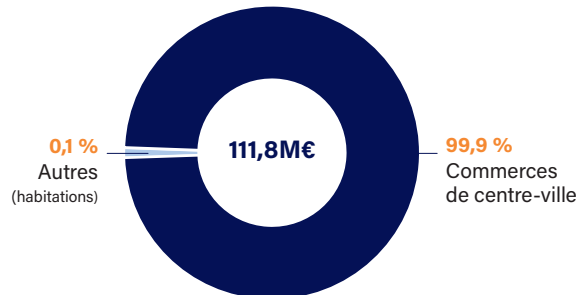
En valeur au 31 décembre 2024



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

## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 décembre 2024

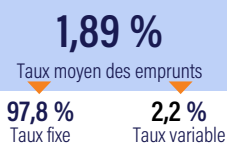


À RETENIR  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

111,8 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
DE SOFIBOUTIQUE

119  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
145 UNITÉS LOCATIVES

## Point sur l'endettement au 31 décembre 2024



4 ans et 3 mois  
Maturité moyenne de la dette,  
dont 83 % amortissable.





# Les investissements en 2024

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

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

Dans l'attente de son déploiement, la trésorerie disponible de votre SCPI de près de 5 M€ fait l'objet d'une rémunération à l'heure actuelle de près de 3 %.



Rue Saint-Jean - Le Touquet-Paris-Plage (65)  
Arbitrage 2024 (Vacant au moment de l'acquisition)

## Les arbitrages du trimestre :

Certains actifs immobiliers dont le travail de revalorisation a été maximisé par la Société de Gestion ou ne répondant plus aux critères d'investissements actuels de votre SCPI ont été vendus afin de générer des plus-values et/ou de réinvestir le produit des ventes vers des actifs aux fondamentaux davantage alignés avec la stratégie d'investissement.

Votre SCPI SOFIBOUTIQUE a finalisé sur le mois de décembre sa troisième vente de l'année avec la cession des murs d'un local commercial vacant, d'une surface de 140 m<sup>2</sup>, situé au Touquet-Paris-Plage, pour un montant net vendeur de 1,4 M€ supérieur de +47 % à sa valeur d'expertise 2023 et de près de 3 fois son prix d'acquisition.

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

3  
Actifs cédés

3 135 K€  
Prix de vente total

2 610 K€  
Valeurs d'expertise  
au 31/12/2023 des  
actifs cédés

+20,1 %  
Prix de vente  
vs. Valeurs d'expertise

+1,0 M€  
Plus-values totales  
(nettes de fiscalité)

0 M€  
Projets de cessions  
engagés au 31/12/2024

# Une gestion attentive, au service de votre épargne

## Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative depuis le début de l'exercice sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	2	176 m <sup>2</sup>	61 215 €	60 480 €
Relocations	4	356 m <sup>2</sup>	175 489 €	219 850 €
TOTAL	6	531 m <sup>2</sup>	236 704 €	280 830 €

La bonne dynamique locative s'est illustrée par 6 actes de gestion depuis le début de l'année, concernant 531 m<sup>2</sup>. Les relocations et les renouvellements font ressortir une progression des loyers de l'ordre de +18,4 %, démontrant les fondamentaux de la politique d'investissement de votre SCPI et de la qualité des emplacements des actifs détenus.

## Principales relocations et renouvellements de l'année 2024

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

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

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

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

### Lyon (69) - cours Gambetta :

Renouvellement d'une surface commerciale en centre-ville, d'une superficie de 86 m<sup>2</sup> pour un loyer de 11,5 K€, soit une hausse de +17 % par rapport au loyer précédent.

### Rennes (35) - rue Le Bastard :

Relocation d'une surface commerciale de 80 m<sup>2</sup> à une enseigne de parfumerie pour un loyer annuel de 48 K€, stable par rapport au loyer précédent avec date d'effet sur le premier trimestre 2025.



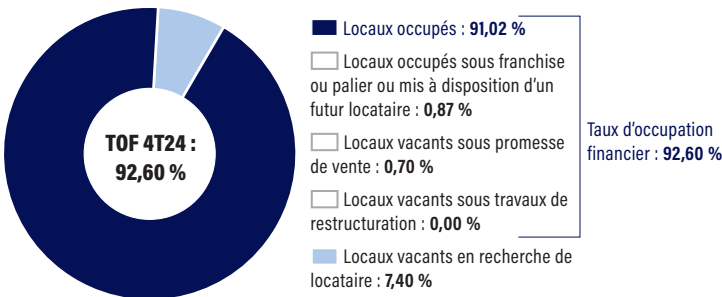
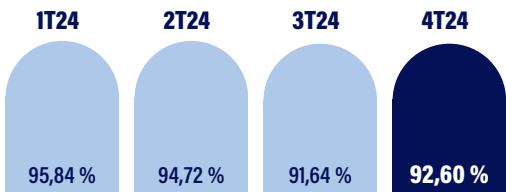
Rue Le Bastard - Rennes (35)

## Principales libérations du trimestre

Les deux libérations reçues ce trimestre concernent les murs de commerce de 59 m<sup>2</sup> situé rue de l'Hôpital à Rouen (76) représentant un loyer annuel total de 35 K€, et un studio situé avenue de Versailles, dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement. Les équipes de gestion sont pleinement mobilisées sur le sujet pour envisager la meilleure opération de valorisation de ces actifs.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* moyen s'établit à un niveau de 92,60 % au cours du quatrième trimestre 2024, en hausse compte tenu principalement de la cession de l'actif situé au Touquet qui était vacant depuis août 2023. Les équipes de gestion sont pleinement mobilisées à la relocation des locaux vacants.



Au 31 décembre 2024, la vacance est répartie sur 13 unités locatives. Plusieurs projets de relocations sont déjà bien amorcés avec des intérêts reçus et des négociations de baux en cours. La relocation de l'actif situé rue Le Bastard à Rennes, signée ce trimestre, prendra effet au cours du premier trimestre 2025.

**1,4 M€**  
**DE LOYERS ENCAISSÉS**

AU QUATRIÈME TRIMESTRE 2024

\* Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

# La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Distribution de l'exercice

### Acompte trimestriel 4T24



Acompte trimestriel versé fin janvier pour une part de pleine jouissance, soit 3,51 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

À cet acompte s'ajoute le versement, en janvier 2025, d'un dividende exceptionnel **d'un montant de 2,90 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.**

### Distribution annuelle 2024



Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 16,70 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet.

En € par part	Rappel 2023	2024
1 <sup>er</sup> trimestre	3,00 €	3,00 €
2 <sup>e</sup> trimestre	3,00 €	3,00 €
3 <sup>e</sup> trimestre	3,00 €	3,00 €
4 <sup>e</sup> trimestre	6,00 €	4,80 €
<b>Dividende ordinaire</b>	15,00 €	13,80 €
<b>Dividende exceptionnel</b>	1,00 €	2,90 €
<b>Dividende annuel</b>	<b>16,00 €</b>	<b>16,70 €</b>

Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer **un dividende annuel global de 16,70 €** par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet, soit un taux de distribution brut de fiscalité de 5,28 %.

## Rappel de la distribution

### Taux de distribution 2024 :



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

<sup>(1)</sup> Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Au titre de 2024, ce dividende brut intègre une distribution de plus-value à hauteur de 17,2 % de la distribution totale, et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 1,3 %.

<sup>(2)</sup> Dividende au titre de l'année N, avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière, payée par la SCPI, rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier N.

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

### Valeur de référence des parts

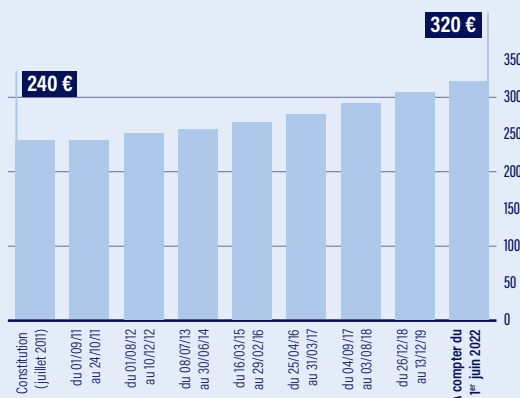
(par part) au 30/06/2024



### Prix de souscription

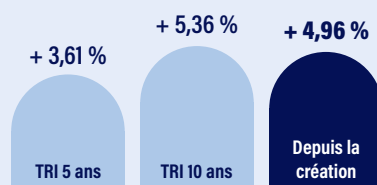
Le prix de souscription s'élève à 320 € par part depuis la réouverture en capital variable au 1<sup>er</sup> juin 2022.

### Historique du prix de souscription



## La performance à long terme de ma SCPI

Au 31 décembre 2024



Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre). Le TRI permet d'évaluer la performance passée du placement financier en SCPI.

### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

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

### DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

**1<sup>er</sup> jour du 3<sup>e</sup> mois**

suivant la souscription et son règlement à la SCPI

**320 €**

**PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART DE SOFIBOUTIQUE**  
pour tout nouvel associé depuis le 1<sup>er</sup> juin 2022

**288 €**

**PRIX DE RETRAIT DE LA PART DE SOFIBOUTIQUE**

Ce prix correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

### LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

**1 851 520 €**  
MONTANT COLLECTÉ

**934 848 €**  
MONTANT RETIRÉ

**104 702 080 €**  
CAPITALISATION  
AU 31/12/2024

**65 438 800 €**  
CAPITAL NOMINAL  
AU 31/12/2024  
(VS 64 657 400 €  
AU 31/12/2023)

**327 194**  
NOMBRE DE PARTS

**5 786**  
PARTS NOUVELLES  
SOUSCRITES

**3 246**  
PARTS RETIRÉES

**0**  
PART EN ATTENTE  
AU 31/12/2024



# Caractéristiques de la SCPI

Classification :	SCPI Thématique commerces de proximité à capital variable
Date de création (immatriculation RCS) :	27 juillet 2011
Profil de risque :	3/7
Durée de la détention recommandée :	8 ans
Évaluateur Immobilier :	Cushman & Wakefield
Dépositaire :	CACEIS Bank France
Commissaire aux Comptes :	PriceWaterHouseCoopers Audit
Responsable de l'information :	Monsieur Jean-Marc Peter

## À noter !

Lors de la prochaine Assemblée Générale de SOFIBOUTIQUE qui se tiendra le 26 mai 2025, trois sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement. Les associés souhaitant faire acte de candidature sont invités à le faire en téléchargeant le formulaire de candidature sur leur Espace Associé ou sur simple demande auprès du Service Associés ([service-associes@sofidy.com](mailto:service-associes@sofidy.com)), le formulaire devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1<sup>er</sup> mars 2025.



Toutes les photographies présentes dans le document concernent des investissements déjà réalisés, à titre d'exemple, mais ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

## La politique de souscription et de retraits

### Minimum de souscription

Le minimum de souscription pour tout nouvel associé est de 1 part à compter du 1<sup>er</sup> février 2024.

### Date d'entrée en jouissance des parts

Les parts nouvellement souscrites portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois suivant la date de souscription et d'inscription sur le registre des associés.

### Modalités de sortie

Il est tenu au siège de la société et à la disposition des tiers, un registre où sont recensées les demandes de retrait et les offres de cession de parts. Les associés qui souhaitent se retirer de la société disposent de deux moyens :

- Remboursement des parts (retrait) demandé par lettre recommandée à la Société de Gestion, dûment signée de l'ensemble des titulaires des parts et accompagnée de l'original d'attestation de parts, dans le cadre de la variabilité du capital. Le prix de retrait est égal au dernier prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Si la variabilité du capital l'autorise, les demandes de retrait sont remboursées dans un délai administratif normal, généralement à la fin du mois au cours duquel le retrait est inscrit sur le registre des retraits. Par exception, les demandes de retrait réceptionnées par la Société de Gestion les deux (2) derniers jours ouvrés de chaque mois sont remboursées le mois suivant.
- Vente des parts en cherchant eux-mêmes un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts, après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values. La société ne garantit pas la revente des parts.

### Frais de mutation de parts

La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation (cession de gré à gré, succession, donation, divorce). La Société de Gestion a choisi de percevoir cette rémunération par cessionnaire, donataire ou ayant-droit quel que soit le nombre de parts cédées.

### Autres informations

Les demandes de changements d'adresse doivent être adressées à la Société de Gestion accompagnées d'un justificatif de domicile de moins de trois mois. L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à SOFIDY des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI SOFIBOUTIQUE publiées par SOFIDY ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information, le présent bulletin trimestriel d'information et les informations relatives à la fiscalité sur le site internet de SOFIDY en vous connectant sur [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com). Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au document d'information clé et à la note d'information, avant de prendre toute décision finale d'investissement.