

SOFIBOUTIQUE
SCPI THÉMATIQUE
COMMERCES DE PROXIMITÉ

Bulletin trimestriel d'information

3e TRIMESTRE 2026 ► N° 59
Valable du 1er octobre au 31 décembre 2026

Chers Associés,

Au cours du troisième trimestre, l'environnement macroéconomique est resté marqué par une forte incertitude, toujours alimentée par les tensions géopolitiques, la volatilité des prix de l'énergie et une visibilité limitée sur l'évolution de l'inflation qui a conduit la Banque centrale européenne a relevé ses taux directeurs de 25 points de base le 10 septembre dernier. En France, les interrogations relatives à la trajectoire de la dette publique et à l'environnement politique et social entretiennent une prime de risque accrue. Les marchés immobiliers européens poursuivent ainsi leur ajustement de façon hétérogène, ce qui est susceptible de peser sur les valorisations immobilières de fin d'année. Cet environnement peut également faire émerger des opportunités d'investissement pour les acteurs en capacité financière de les exécuter et disposant d'une grande discipline dans leur politique d'investissement.

La gestion locative est au cœur de nos priorités avec 4 relocations et 3 renouvellements depuis le début de l'année permettant d'atteindre un taux d'occupation financier moyen de 96,55 % sur le troisième trimestre.

SOFIBOUTIQUE a également poursuivi sa politique d'arbitrage au cours de la période avec la vente d'un commerce situé à Angers (49) pour 1,1 M€ soit +34,6 % de plus que la valeur d'expertise de fin d'année 2025 et générant une plus-value nette de fiscalité de 338 K€. Cette stratégie permet de recentrer le portefeuille sur des localisations bénéficiant d'une forte commercialité à Paris et dans les grandes métropoles régionales dynamiques en générant des plus values distribuables visant à soutenir la distribution.

Ces bonnes performances opérationnelles permettent de confirmer une fourchette prévisionnelle de dividende annuel comprise entre 15,00 € et 15,80 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2026(3). L'acompte de dividende du troisième trimestre s'établit à 3,09 € par part ayant pleine jouissance auquel s'ajoute un dividende exceptionnel de 0,89€ par part versé au cours du quatrième trimestre.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion.

(1) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Au titre de 2025, ce dividende brut intègre une distribution de plus-value à hauteur de 4,8 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 18,4 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 0,3 %. Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM.

(2) La performance globale de l'année N correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

(3) Les prévisions de performance ne constituent pas un indicateur fiable quant aux performances futures. Cette fourchette de dividende annuel est non garantie. 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.

+5,14 %
TAUX DE DISTRIBUTION 2025(1)

+5,14 %
PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025(2)

+5,01 %
TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS L'ORIGINE DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2025

96,55 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE

105,1 M€
CAPITALISATION AU 30 SEPTEMBRE 2026

116
NOMBRE D'IMMEUBLES AU 30 SEPTEMBRE 2026

840
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 30 SEPTEMBRE 2026

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 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. Les SCPI sont des produits complexes et pouvant présenter un risque d'illiquidité. La revente des parts n'est pas aussi rapide et facile que pour d'autres placements financiers comme les actions ou les obligations. Si les demandes de retraits sont supérieures aux nouvelles souscriptions, alors on observe une illiquidité de la SCPI sur le marché des parts. Dans ce cas, l'associé qui voudrait vendre ses parts peut être soumis à un délai de sortie d'une durée indéterminée puisqu' il n'existe pas suffisamment de souscripteurs. Les SCPI s'adressent à des investisseurs à la recherche de diversification et de performances, conscients des risques liés à cette classe d'actifs qui impose un placement à long terme. Il convient de ne pas investir une part trop importante de son patrimoine à cette classe d'actifs. Il s'agit d'un actif de diversification. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la Note d'information de la SCPI. Ces documents, ainsi que les statuts de la SCPI, sont librement accessibles sur demande ou sur le site https://www.sofidy.com/.



Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

Le patrimoine de Sofiboutique

Diversifier pour mieux épargner

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

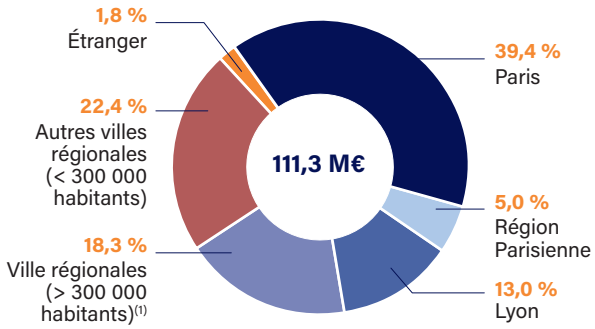
À RETENIR
AU 30 SEPTEMBRE 2026

111,3 M€
VALEUR DE PATRIMOINE DE SOFIBOUTIQUE

116
IMMEUBLES REPRÉSENTANT 143 UNITÉS LOCATIVES

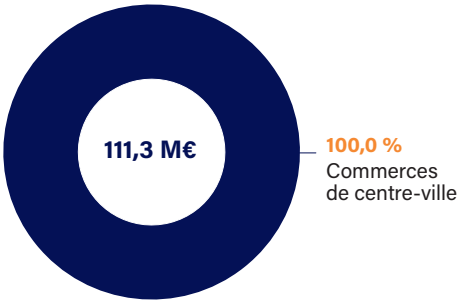
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 septembre 2026



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 septembre 2026



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

Point sur l'endettement au 30 septembre 2026

28,4 %
% dette / valeur du patrimoine

31,6 M€
Dette bancaire

2,41 %
Taux moyen des emprunts

99,5 % Taux fixe

0,5 % Taux variable

4 ans et 1 mois
Maturité moyenne de la dette, dont **89,6 %** amortissable.



Les investissements 2026

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 2,3 M€ est placée sur des comptes rémunérés et des comptes à terme offrant des rémunérations comprises entre 2 % et 3 %.



Rue Courcelles - Paris (8ème)


Boulevard de la République - Beausoleil (06)

Les arbitrages du trimestre

Certains actifs immobiliers dont le travail de revalorisation a été maximisé par la Société de Gestion, ou ne répondant plus aux critères d'investissements actuels de SOFIBOUTIQUE sont étudiés à la vente afin de générer des plus-values et/ou de réinvestir le produit des ventes vers des actifs aux fondamentaux davantage conformes à la stratégie d'investissement.

Au cours du 3e trimestre, votre SCPI a vendu un local commercial à Angers (49) pour un prix net vendeur de 1 050 K€ supérieur de +34,6 % par rapport à l'expertise de fin d'année 2025 et générant une plus-value nette de fiscalité de 338 K€ Par ailleurs, SOFIBOUTIQUE affine constamment son plan d'arbitrage pour permettre à votre fonds de se recentrer sur des actifs de premier plan dans des fortes zones de commercialités.

Les cessions réalisées depuis le début de l'année jusqu'au 30 septembre 2026 se résument ainsi :

3
Actifs vendus

1 296 K€
Prix de vente total

1 026 K€
Valeur d'expertise au 31/12/2025 des actifs vendus

26 %
Prix de vente vs. Valeur d'expertise

-81 K€
Moins-values totales (nettes de fiscalité)

1
Projet de cessions engagés au 30 septembre 2026

Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

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

Du 1er janvier au 30 septembre 2026	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Relocations	4	557 m²	143 462 €	122 000 €
Renouvellements de baux	3	211 m²	100 654 €	104 760 €
TOTAL	**7**	**768 m²**	**244 116 €**	**226 760 €**

La bonne dynamique locative s'est illustrée par 7 actes de gestion depuis le début de l'année, portent sur 768 m². Certaines relocations et renouvellements ont été signés sur la base de loyers annuels ajustés à la baisse afin de permettre un réalignement à la valeur locative de marché. Ces actes de gestion permettent de sécuriser des flux locatifs et de maintenir un taux d'occupation financier élevé, proche de 97 %.

Relocations et renouvellements du trimestre

Rouen (76) - Rue de l' Hôpital :

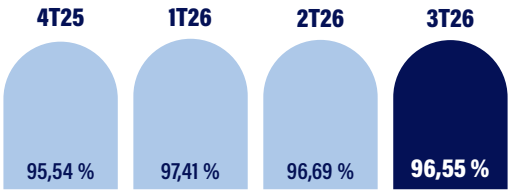
Relocation d'un espace commercial de 76 m² à un salon de thé coréen pour un loyer annuel de 32 K€, en baisse de 9,3 % par rapport au loyer précédent (35 K€).

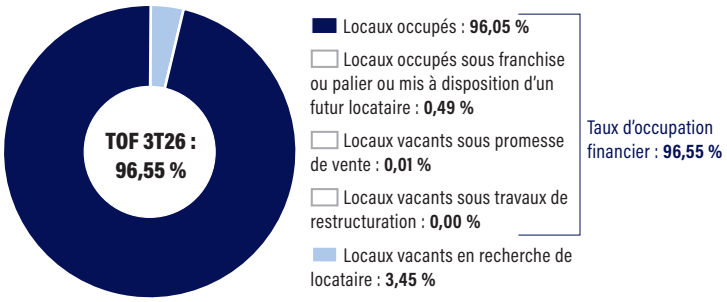
Libération du trimestre

Un local commercial de 207 m² situé à Avignon a été libéré ce trimestre. Le local était loué jusqu'au début du mois de septembre pour un loyer annuel de 61 K€. Les équipes de gestion sont pleinement mobilisées pour relouer cet actif et analysent actuellement 2 propositions.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* du troisième trimestre 2026 s'établit à 96,55 % en légère baisse par rapport au trimestre précédent compte tenu de la libération sur le trimestre d'un local à Avignon.





Au 30 septembre 2026, la vacance est répartie sur 9 unités locatives. Des relocations sont déjà bien amorcées avec des marques d'intérêt reçues et une relocation déjà effective en 2026. Les équipes de gestion poursuivent activement leurs efforts sur l'ensemble des locaux vacants.

1,5 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU TROISIÈME TRIMESTRE 2026

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

La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Distribution de l'exercice

Acompte du trimestre

3,09 €
PAR PART

Acompte trimestriel versé fin octobre pour une part de pleine jouissance, soit 3,08 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

À cet acompte s'ajoute le versement d'un dividende exceptionnel **d'un montant de 0,89 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.**

Distribution annuelle

En € par part	Rappel 2025	2026
1er trimestre	3,09 €	3,09 €
2e trimestre	3,09 €	3,09 €
3e trimestre	3,09 €	3,09 €
4e trimestre	6,33 €	
Dividende ordinaire	**15,60 €**	
Dividende exceptionnel	0,79 €	0,89 €
Dividende annuel	**16,39 €**	**Entre 15,00 € et 15,80 €**

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2026 **entre 15,00 € et 15,80 € par part (non garanti)**. Cette fourchette de dividende annuel est non garantie et sera ajustée au cours des prochains trimestres. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses arrêtées par la Société de Gestion, qui ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Rappel de la distribution

Taux de distribution 2025 :

5,14 %

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

Performance globale annuelle 2025 :

5,14 %

La performance globale de l'année N correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

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

Valeur de référence des parts

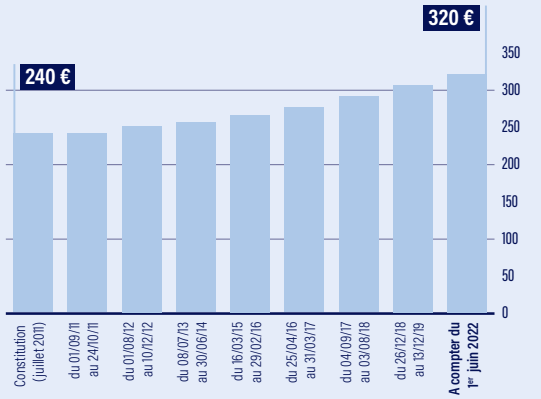
(par part) au 30/06/2026

Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
250,43 €	308,48 €

Prix de souscription

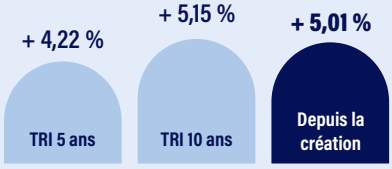
Le prix de souscription s'élève à 320 € par part depuis la réouverture en capital variable au 1er juin 2022.

Historique du prix de souscription



La performance à long terme de ma SCPI

Au 31 décembre 2025



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

(1) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 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 %. Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM.

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

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

AU 30 SEPTEMBRE 2026

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1er jour du 1er mois

suivant la souscription et son règlement à la SCPI jusqu'à la plus proche des deux dates : le 31 décembre 2026 ou la date à laquelle il n'y aura plus de demande de retrait, avec un dossier complet, supérieure à un mois et non remboursée.

320 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART DE SOFIBOUTIQUE

pour tout nouvel associé depuis le 1er juin 2022

288 €

PRIX DE RETRAIT DE LA PART DE SOFIBOUTIQUE

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

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

58 880 €
MONTANT COLLECTÉ

52 992 €
MONTANT RETIRÉ

105 124 160 €
CAPITALISATION AU 30/09/2026

65 702 600 €
CAPITAL NOMINAL AU 30/09/2026 (VS 65 702 600 € AU 31/12/2025)

328 513
NOMBRE DE PARTS

184
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

184
PARTS RETIRÉES

5 229
PARTS EN ATTENTE AU 30/09/2026

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 Jérôme Grumler

BT-SOB-102026-FR-2-3395



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

La politique de souscription et de retraits

Minimum de souscription

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

Date d'entrée en jouissance des parts

Le délai de jouissance de votre SCPI est temporairement raccourci, depuis le 1er juillet 2026 et jusqu'au 31 décembre 2026 ou la date à laquelle il n'y aura plus de demande de retrait, avec un dossier complet, supérieure à un mois et non remboursée, au 1er jour du mois qui suit l'enregistrement de la souscription.

Modalités de sortie

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

- Remboursement des parts (retrait) demandé par lettre recommandée à la Société de Gestion, dûment signée de l'ensemble des titulaires des parts et accompagnée de l'original d'attestation de parts, dans le cadre de la variabilité du capital. Le prix de retrait est égal au dernier prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai de maximum trente (30) jours après la fin du mois au cours duquel le retrait est enregistré, contre remise des certificats correspondants.
- Vente des parts en cherchant eux-mêmes un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts, après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values. La société ne garantit pas la revente des parts.

Frais de mutation de parts

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

Autres informations

Les demandes de changements d'adresse doivent être adressées à la Société de Gestion accompagnées d'un justificatif de domicile de moins de trois mois. L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à la société de gestion 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 la Société de Gestion 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 www.sofidy.com. Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

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

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

SOFIBOUTIQUE | Numéro d'immatriculation AMF : Visa AMF n°26-09 du 31 mars 2026
Sofidy est la marque du groupe Tikehau Capital qui porte l'offre de produits d'épargne immobilière grand public.
La gestion des fonds commercialisés sous la marque Sofidy est assurée par Tikehau Investment Management.
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-07000006 |
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR32 491 909 446 |
32 rue de Monceau 75008 PARIS | Tel. 01 53 59 05 00 | Email : sofidy@tikehaucapital.com