



Bulletin trimestriel d'information

1^{er} TRIMESTRE 2026 ► N° 57

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2026

**LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.**

+5,14 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2025⁽¹⁾

+5,14 %

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025⁽²⁾

+5,01 %

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

97,35 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE⁽³⁾

105,1 M€

CAPITALISATION AU 31 MARS 2026

117

NOMBRE D'IMMEUBLES AU 31 MARS 2026

829

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 31 MARS 2026

ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

Chers Associés,

La lente reprise en cours sur les marchés immobiliers européens a été à nouveau perturbée par le conflit survenu au Moyen-Orient le 28 février dernier, et toutes ses conséquences géopolitiques et économiques. La forte appréciation du prix du pétrole a ravivé les craintes d'un retour de l'inflation, engendrant une hausse des taux d'intérêts et accentuant la volatilité sur les marchés financiers. Dans ce contexte, les investisseurs privilégient une approche prudente dans leur politique d'investissement en général, et immobilière en particulier. Néanmoins, la stabilité relative de l'Europe, confirmée face à ces tensions, demeure un facteur attractif qui devrait soutenir les marchés immobiliers européens à moyen terme et par conséquent, votre SCPI.

Les travaux de valorisation des actifs immobiliers de votre SCPI SOFIBOUTIQUE réalisés à la fin de l'exercice écoulé, ont fait ressortir une hausse +1,0 %, soulignant ainsi la bonne résilience du patrimoine dans un contexte de marché chahuté, et ont permis de confirmer le maintien du prix de souscription de la part à 320 €.

Au cours du premier trimestre, votre Société de Gestion a mené cinq actes de gestion locative dont trois relocations représentant près de 482 m². Ces opérations ont permis une progression significative du taux d'occupation financier, qui s'établit désormais à 97,35 %, contre 95,54 % au quatrième trimestre 2025, et contribueront à l'amélioration de la performance de votre SCPI.

SOFIBOUTIQUE a également poursuivi sa politique d'arbitrage avec la vente des murs d'un commerce situé à Lens (62) ainsi qu'un appartement situé à La Seyne-sur-Mer (83), pour un montant total de 246 K€. Ces locaux étaient vacants et ces ventes permettent d'améliorer la qualité du patrimoine de votre SCPI. Cette stratégie s'inscrit dans un contexte économique exigeant et vise à recentrer le portefeuille sur des localisations avec une forte commercialité à Paris et dans les grandes métropoles régionales dynamiques.

Ces bonnes performances opérationnelles permettent d'envisager une fourchette prévisionnelle de dividende annuel comprise entre 14,50 € et 16,00 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2026⁽⁴⁾. L'acompte de dividende du premier trimestre s'établit à 3,09 € par part ayant pleine jouissance, stable par rapport à celui du premier trimestre 2025.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion.

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

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

⁽³⁾ Taux d'occupation financier au titre du premier trimestre 2026.

⁽⁴⁾ Les prévisions de performance ne constituent pas un indicateur fiable quant aux performances futures. Cette fourchette 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.

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 vente 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 de Sofidy <https://www.sofidy.com/>.



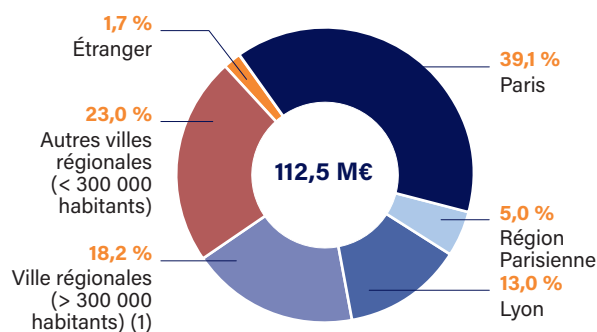
Le patrimoine de Sofiboutique

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 ?

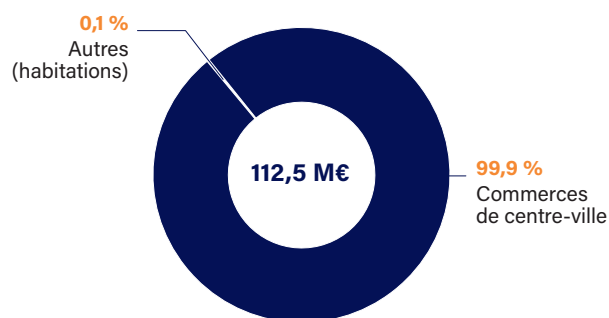
En valeur au 31 mars 2026



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

Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 mars 2026



À RETENIR
AU 31 MARS 2026

112,5 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
DE SOFIBOUTIQUE

117
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
144 UNITÉS LOCATIVES

Point sur l'endettement au 31 mars 2026



27,2 %
% dette / valeur
du patrimoine

30,6 M€
Dette bancaire



2,17 %

Taux moyen des emprunts

97,2 %
Taux fixe

2,8 %
Taux variable



4 ans et 1 mois

Maturité moyenne de la dette,
dont 83,4 % 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 3,0 M€ fait l'objet d'une rémunération aux alentours de 2 % grâce à des placements dans des comptes rémunérés et des comptes à termes.

Votre SCPI entend profiter des conditions de crédit redevenues plus favorables et du renouvellement de son portefeuille mettre en place des financements lui permettant de saisir des opportunités à l'investissement et de continuer à consolider une performance solide sur le long terme.



Rue Clerc - Paris (7^{ème})



Rue Gasparin Lyon (2^{ème})

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.

SOFIBOUTIQUE, au cours du 1^{er} trimestre a vendu deux actifs vacants : un appartement situé à La Seyne Sur Mer (83) et un local commercial à Lens (62) sur une artère dont la dynamique commerciale s'est dégradée. Les actifs se sont vendus pour un total de 246 K€, un montant qui était déjà reflété dans les expertises de fin d'année suite aux promesses de ventes signées en fin d'année 2025.

À date de rédaction de votre bulletin, votre SCPI est engagée dans la vente de 2 actifs : un local commercial à Angers (49) et un appartement parisien.

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

2
Actifs
vendus

246 K€
Prix de vente
total

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

0 %
Prix de vente
vs. Valeur d'expertise

-387 K€
Moins-values totales
(nettes de fiscalité)

2
Projet de cessions
engagés à date de
rédaction

Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

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

Du 1 ^{er} janvier au 31 mars 2026	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Relocations	3	482 m ²	108 189 €	90 000 €
Renouvellements de baux	2	86 m ²	59 227 €	59 760 €
TOTAL	5	568 m²	167 416 €	149 760 €

La bonne dynamique locative s'est illustrée par 5 actes de gestion depuis le début de l'année, concernant 568 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, au-dessus de 97 %.

Relocations et renouvellements du trimestre

Le Havre (76) - rue Robert de la Villeherve :

Relocation d'une surface commerciale de 269 m² pour un loyer annuel de 46 K€, en légère baisse par rapport au loyer précédent (48 K€). Ce local accueillera l'Office de Tourisme du Havre, renforçant son positionnement institutionnel.

Viennes (38) - rue Clémentine :

Relocation d'une surface commerciale de 129 m² pour un loyer annuel de 20 K€, stable par rapport au loyer précédent. Idéalement situé en centre-ville, le local accueillera une enseigne de prêt-à-porter féminin.

Nantes (44) - rue de la Fosse :

Relocation d'un local commercial de 84 m² à effet rétroactif depuis décembre 2025 dans le cadre d'un bail dérogatoire d'une durée de douze mois à une maison spécialisée dans l'art de la table et la décoration. Ce bien était vacant

depuis mai 2024. Le loyer annuel de 24 K€, est inférieur à l'ancien loyer (40 K€) annuel mais, cette occupation temporaire permet de maintenir une animation commerciale sur cet emplacement.

Saint Raphael (83) - Promenade René Coty :

Renouvellement du bail d'un local commercial de 58 m² au même niveau de loyer soit 33 K€.

Paris (5^e) - Avenue des Gobelins :

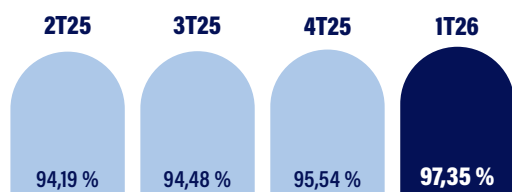
Renouvellement du bail d'un local commercial de 28 m² au même niveau de loyer soit 27 K€.

Libération du trimestre

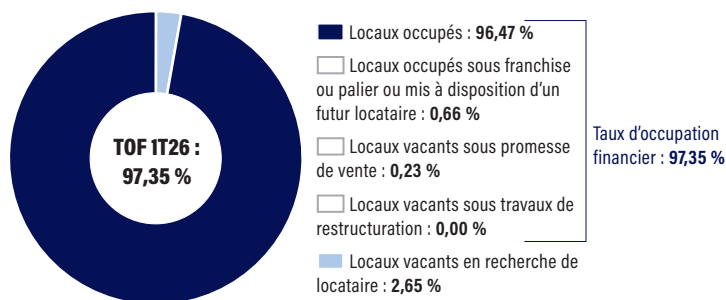
Deux libérations ont été enregistrées ce trimestre. Ce sont deux locaux commerciaux de 67 m² et 86 m² situés respectivement à Paris et à Lyon. Le local parisien était loué jusqu'à début mars pour un loyer annuel de 22K € et le commerce lyonnais pour 12 K€ annuel. Les équipes de gestion sont pleinement mobilisées pour relouer ces actifs.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen s'établit à un niveau de 97,35 % en progression compte tenu des 3 relocations au cours du premier trimestre 2026.



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



1,5 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU PREMIER 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



Acompte trimestriel versé fin avril pour une part de pleine jouissance, soit 3,07 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

Distribution annuelle

En € par part	Rappel 2024	2025
1 ^{er} trimestre	3,09 €	3,09 €
2 ^e trimestre	3,09 €	
3 ^e trimestre	3,09 €	
4 ^e trimestre	6,33 €	
Dividende ordinaire	15,60 €	
Dividende exceptionnel	0,79 €	
Dividende annuel	16,39 €	Entre 14,50 € et 16,00 €

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2026 **entre 14,50 € et 16,00 € 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 :



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 :



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

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

Valeur de référence des parts

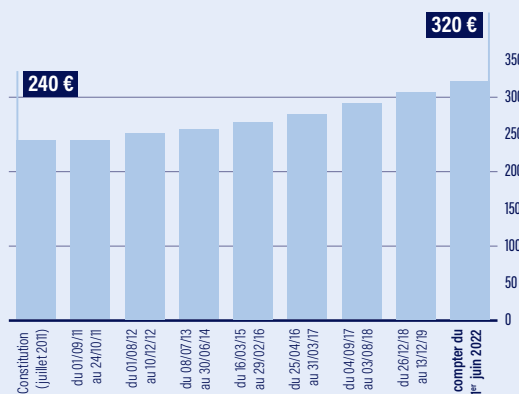
(par part) au 31/12/2025



Prix de souscription

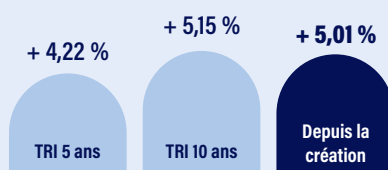
Le prix de souscription s'élève à 320 € par part depuis la réouverture en capital variable au 1^{er} juin 2022.

Historique du prix de souscription



La performance à long terme de ma SCPI

Au 31 décembre 2025



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

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

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

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

AU 31 MARS 2026

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1^{er} jour du 3^e mois

suivant la souscription et son règlement à la SCPI et l'inscription sur le registre des associés

320 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART DE SOFIBOUTIQUE
pour tout nouvel associé depuis le 1^{er} juin 2022

288 €

PRIX DE RETRAIT DE LA PART DE SOFIBOUTIQUE
Ce prix correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

434 240 €
MONTANT COLLECTÉ

390 816 €
MONTANT RETIRÉ

105 124 160 €
CAPITALISATION
AU 31/03/2026

65 702 600 €
CAPITAL NOMINAL
AU 31/03/2026
(VS 65 702 600 €
AU 31/12/2025)

328 513
NOMBRE DE PARTS

1357
PARTS NOUVELLES
SOUSCRITES

1357
PARTS RETIRÉES

3523
PART EN ATTENTE
AU 31/03/2026

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 Jean-Marc Peter

À noter !

L'Assemblée Générale de SOFIBOUTIQUE se tiendra le 26 mai 2026 à 10h00 au 303 Square des Champs-Élysées à Evry-Courcouronnes. Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance en ligne ou par voie postale en fonction de leurs préférences. Nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite (la veille de l'AG avant 12h00) votre pouvoir et/ou votre vote par correspondance.

BT-SOB-042026-FR-2-2981



La politique de souscription et de retraits

Minimum de souscription

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

Date d'entrée en jouissance des parts

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

Modalités de sortie

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

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

Frais de mutation de parts

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

Autres informations

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

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

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



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