



# SOFIBOUTIQUE, l'immobilier de commerces de proximité à portée de main

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

## 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 notamment un risque de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la Note d'information de la SCPI.

### PROFIL DE RISQUE

Risque faible

Risque élevé

1 2 3 4 5 6 7

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres.

Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risques 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen, et si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que la capacité de la SCPI à vous payer en soit affectée.

# SOFIBOUTIQUE, l'immobilier de commerces de proximité à portée de main

Faire le tour du monde, préparer sa retraite, mettre de l'argent de côté pour les études de ses enfants, mais aussi contribuer au développement et au dynamisme des centres-villes. L'avenir appartient à ceux qui épargnent, tôt ou tard, pour réaliser leurs projets patrimoniaux. Notre ambition est de vous apporter une expérience de l'épargne immobilière basée sur la confiance et la simplicité.

Épargner c'est apporter la première pierre à l'édifice de tous vos projets.

SOFIBOUTIQUE, SCPI investie en murs de commerces de proximité aux cœurs des centres-villes, vous propose une solution d'épargne dynamique qui vous permet de devenir co-proprétaire d'un parc immobilier diversifié, sans que vous n'ayez à vous occuper de la gestion des locataires et des actifs immobiliers\*.

En choisissant SOFIBOUTIQUE, non seulement vous offrirez un nouveau souffle à votre épargne, mais vous lui donnerez du sens en investissant dans l'immobilier du quotidien, celui qui dessine la ville d'aujourd'hui et bâtit celle de demain.

Ainsi chacun, à tout âge, construira son futur efficacement et en toute sérénité.

**Le futur simple par Sofidy**

\* La gestion des locataires et des actifs immobiliers est confiée à Sofidy en contrepartie d'une commission de gestion.

# Investir dans l'immobilier de commerces de proximité aux cœurs des centres-villes

**Avec Sofidy, société de gestion de SOFIBOUTIQUE vous bénéficierez de notre stratégie de l'emplacement, la clé selon nous de tout investissement réussi en immobilier. Depuis toujours, nous privilégions l'achat de biens rares, recherchés, situés dans des lieux à très forte activité. Nous plaçons ensuite des locataires sélectionnés et qui correspondent à la demande du marché. Si la demande change, nous accompagnons ces changements en adaptant l'actif aux nouvelles attentes.**

Paris - Rue de Courcelles



## PRÉSENTATION DE LA SCPI

SOFIBOUTIQUE est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

L'objectif de gestion de la SCPI SOFIBOUTIQUE est de proposer à l'investisseur une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une progression de la valeur des parts souscrites sur un horizon de détention long terme. Cet objectif est non garanti. Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du degré d'aversion au risque immobilier de l'associé.

SOFIBOUTIQUE investit majoritairement dans des murs de commerces en centre-ville, sur des artères commerçantes de premier ordre à Paris et dans les grandes métropoles régionales en province et à l'étranger (principalement Espace Économique Européen, Royaume-Uni et Suisse).

## LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIÈRE

La politique d'acquisition de SOFIBOUTIQUE consiste à investir principalement 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.

Conformément à notre philosophie d'investissement, SOFIBOUTIQUE mène une politique d'acquisition mutualisée, axée sur :

- 1. LA MUTUALISATION DES RISQUES PAR LA DIVERSIFICATION :**
  - des implantations ;
  - des tailles des actifs ;
  - des activités des locataires.
- 2. L'ACQUISITION DE LOCAUX DÉJÀ LOUÉS**, à des loyers égaux ou de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché.
- 3. L'ACQUISITION DE MURS DE COMMERCES OU DE BUREAUX** dans des centres-villes dynamiques.

# 103,5 M €

DE CAPITALISATION

# 148

UNITÉS LOCATIVES GÉRÉES

# +5,02%

TAUX DE DISTRIBUTION 2023\*

# +4,91%

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE EN 2023 DEPUIS L'ORIGINE

# +4,7%

ÉVOLUTION DES LOYERS À PÉRIMÈTRE CONSTANT  
SUR UN AN GLISSANT ENTRE LE 1T23 ET LE 1T24

# 96,73%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN EN 2023\*\*

# 731

ASSOCIÉS

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS  
DES PERFORMANCES FUTURES.

\* Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Au titre de 2023, ce dividende brut intègre une distribution de plus-value à hauteur de 6,2% de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 13,6% et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 0,5%.

\*\* Le taux d'occupation financier est l'un des principaux indicateurs de la performance locative de la SCPI. Il est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés (ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location) et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Source : Sofidy - Bulletin trimestriel d'information au 31/03/2024.

Paris - Saint-Germain

# Un patrimoine qualitatif composé de murs de commerces de centre-ville

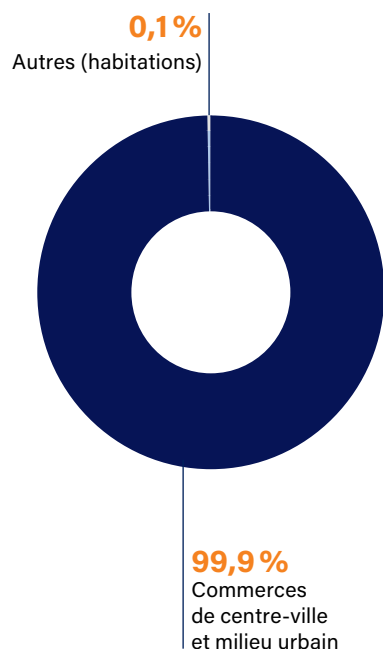
Avec 148 actifs immobiliers répartis en France et en Europe<sup>(1)</sup>, SOFIBOUTIQUE fait de la mutualisation des risques et du patrimoine, une des pierres angulaires de sa gestion.

Ces actifs immobiliers sont situés dans des murs de commerces en centre-ville, principalement sur des artères commerçantes de premier ordre à Paris et dans les grandes métropoles en province et de manière secondaire à l'étranger (Espace Économique Européen, Royaume-Uni et Suisse).

(1) Source : Sofidy – Bulletin trimestriel d'information au 31/03/2024.

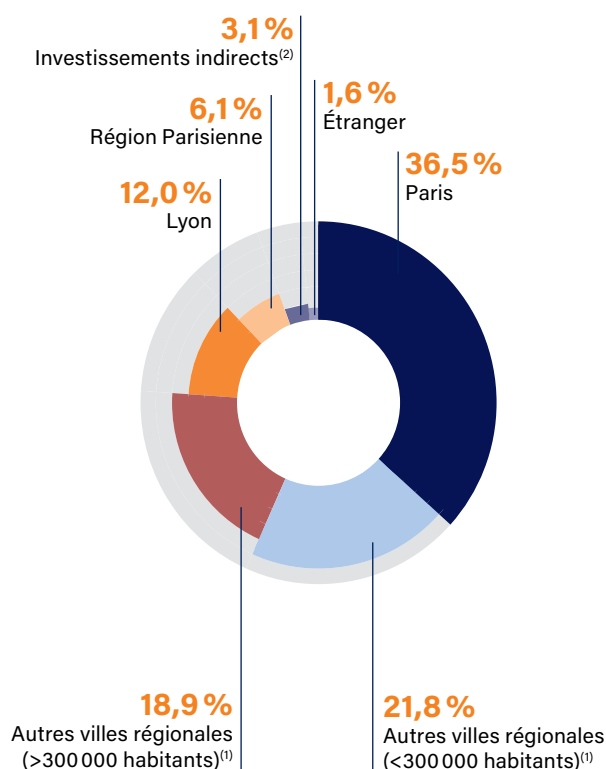
## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIES D'ACTIFS

En valeur au 31 mars 2024.



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

En valeur au 31 mars 2024.



VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE :

**117,1M€**

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

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

01



02



03



## Votre épargne se construira sur du solide : la Pierre-papier

Vous investirez dans de l'immobilier de commerces choisi pour ses capacités de résilience et d'adaptation aux changements de cycles.

04



01. Cannes - Rue Andre

02. Paris - Rue Cler

03. Rouen - Place de la pucelle

04. Bordeaux - Rue Tustal

01



03



02



04

- 01. Lyon - Rue Herriot
- 02. Montpellier - Rue de l'Argenterie
- 03. Paris - Rue Vaugirard
- 04. Lyon - Place de la Bourse



05



06



05. Levallois-Perret - Rue du Président Wilson

06. Nantes - Place de la Bourse

07. Cannes - Croisette

08. Aix-en-Provence - Rue Clovis Hugues

08

# Pourquoi choisir SOFIBOUTIQUE ?

En choisissant SOFIBOUTIQUE, vous diversifiez votre épargne, et vous devenez co-proprétaire d'un parc immobilier investi dans des murs de commerces en centre-ville, sur des artères commerçantes de premier ordre principalement à Paris et dans les grandes métropoles régionales en province et de manière secondaire à l'étranger (Espace Économique Européen, Royaume-Uni et Suisse).

## SIX RAISONS D'INVESTIR DANS SOFIBOUTIQUE

### 1 Des emplacements de premiers plans

Au cœur de Paris et dans les métropoles dynamiques.

### 2 Une forte granularité et une qualité du patrimoine

qui repose sur 123 actifs de petites et moyennes surfaces (80 % de moins de 200 m<sup>2</sup>).

### 3 Une classe d'actifs résiliente,

capable d'embarquer l'inflation et qui a démontré sa robustesse même en période de la Covid.

### 4 Une stratégie d'investissement

qui cible les actifs de commerces utiles et très utiles au quotidien.

### 5 Accessible à tous,

dès 1 part (320 €).

### 6 Une distribution en constante progression

depuis la réouverture en capital.

## CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

**Nature juridique :** Société Civile de Placement Immobilier

**Thématique :** SCPI Commerces de proximité

**Capital :** Variable

**Date de création :** 2011

**Périodicité des distributions potentielles de revenus :** Trimestrielle

**Délais de jouissance :** 1<sup>er</sup> jour du troisième mois suivant la date d'encaissement de la souscription

**Prix de souscription :** 320 €

**Minimum de souscription :**

Pour les nouveaux associés : 1 part

Pour les associés actuels : 1 part

**Horizon de placement :** 8 ans

## FRAIS ET COMMISSIONS

**Frais supportés directement par le client**

**Frais de souscription :** 10 % HT (12 % TTC) sur le montant des capitaux collectés, primes d'émission incluses

**Frais de cession de parts :** Cession par confrontation des ordres d'achat et de vente : 5 % HT du prix d'exécution (6 % TTC).  
La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...).

**Frais supportés directement par la SCPI**

**Commission de gestion annuelle :** 10 % HT (12 % TTC) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets

**Commission de cession d'immeuble :** 2,5 % HT (3 % TTC) des prix de vente des immeubles cédés par la Société

# Sofidy, l'avenir appartient à ceux qui épargnent

Chez Sofidy nous croyons en l'avenir. En un avenir serein, heureux,  
qui inspire confiance et donne envie de se projeter.

Simplement et sereinement.

Avec nous le futur s'écrit sans conditions. Vos intérêts sont au cœur  
de nos préoccupations et toutes nos actions pensent à demain.

## Une large gamme de solutions d'épargne

- Fonds diversifiés
- Fonds thématiques
- Bourse et Valeurs mobilières

ACTEUR DE RÉFÉRENCE DEPUIS

**1987**

**+ 200**

COLLABORATEURS

**8,6 MDS €**

GÉRÉS PAR SOFIDY (TOTAL DES ACTIFS  
BRUTS RÉÉVALUÉS DES FONDS GÉRÉS)

**60 000**

ÉPARGNANTS NOUS FONT CONFIANCE

**1<sup>er</sup>**

ACTEUR INDÉPENDANT DES SCPI DANS  
LA GESTION D'ACTIFS IMMOBILIERS

**20**

INSTITUTIONNELS NOUS FONT CONFIANCE  
EN GESTION COLLECTIVE

**5100**

ACTIFS IMMOBILIERS

**15**

FONDS D'ÉPARGNE

Source : Sofidy - Chiffres au 31/12/2023.

## Nos 6 engagements

- Simplifier l'épargne immobilière
- Privilégier la sécurité de l'épargne plutôt que le rendement éphémère
- Diversifier les actifs pour répondre aux évolutions du marché
- Donner du sens à l'épargne et aux projets de vie de chacun
- Impacter positivement les villes
- Revendiquer la stratégie de l'emplacement

Notre mission est de donner du sens à l'épargne, de l'ancrer dans le réel et non d'encourager une spéculation effrénée. Grâce à notre stratégie de l'emplacement et à nos 5 100 actifs ancrés dans l'immobilier du quotidien, nous participons à dessiner la ville de demain aux côtés de nos épargnants et de nos locataires.

## Nos 6 expertises pour vous accompagner

ÉPARGNE

INVESTISSEMENTS

GESTION IMMOBILIÈRE

FUND MANAGEMENT

GESTION PRIVÉE

FINANCEMENT



***Le futur, simple.***

**Crédits photos :**

Sylvain Bardin, Getty Images, Shutterstock, StockPhotosArt.

**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 - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex  
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com  
**sofidy.com**

Document non contractuel. Ce document est produit par Sofidy à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Ceci est une communication publicitaire.

Les données et chiffres sont réputés exacts et fiables par Sofidy, en date du 31/03/2024. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La responsabilité de Sofidy ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. Sofidy se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis, notamment en ce qui concerne la description des processus de gestion qui ne constitue en aucun cas un engagement. Ceci est un document publicitaire. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans SOFIBOUTIQUE sont décrits dans le Document d'Informations Clés (DIC). Le DIC, la Note d'information, les statuts et les documents périodiques sont disponibles sur demande auprès de Sofidy. Il est impératif de prendre connaissance de ces documents qui doivent être remis préalablement à la souscription. Mis à jour en juin 2024.

La Note d'information de SOFIBOUTIQUE prévue au code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n°22-02 du 26 avril 2022.



**Sofidy**   
ÉPARGNER - INVESTIR