



## SPÉCIFICITÉS DU FONDS

### Investisseurs concernés

La SCPI SOFIBOUTIQUE s'adresse aux clients non professionnels, professionnels ou contreparties éligibles souhaitant investir indirectement une partie de leurs liquidités (fonds propres, trésorerie, épargne...) dans l'immobilier locatif pour répondre à des objectifs patrimoniaux sur le long terme.

Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 8 ans. Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

**Éligible Assurance vie :** OUI

**Possibilité de souscription par emprunt\* :** OUI

\* L'endettement présente un caractère risqué. En cas de souscription des parts à crédit, et en cas de retrait anticipé des parts, le produit de la cession des parts pourrait se révéler être insuffisant pour rembourser l'endettement.

## CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

<b>Nature juridique :</b>	Société Civile de Placement Immobilier
<b>Thématique :</b>	SCPI Commerces de proximité
<b>Capital :</b>	Variable
<b>Date de création :</b>	2011
<b>Périodicité des distributions potentielles de revenus :</b>	Trimestrielle
<b>Délai de jouissance :</b>	1 <sup>er</sup> jour du troisième mois suivant la date d'encaissement de la souscription
<b>Prix de souscription :</b>	320 €
<b>Minimum de souscription :</b>	1 part
<b>Horizon de placement :</b>	8 ans

## 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 de synthèse 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 murs de commerces de proximité à portée de main

## 1. 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).

### 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, 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.

## 2. LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIÈRE

La politique 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 principalement EEE, RU, Suisse.

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 :

#### La mutualisation des risques par la diversification :

- des implantations,
- des tailles des actifs,
- des activités des locataires.

**L'acquisition de locaux** déjà loués, à des loyers égaux ou de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché.

**L'acquisition de murs** de commerces ou de bureaux dans des centres-villes dynamiques.

### 3. UN PATRIMOINE QUALITATIF COMPOSÉ DE MURS DE COMMERCES DE CENTRE-VILLE\*



\*Source : BT 4T2023 / Sofidy. (1) Nombre d'habitants dans les Pôles Urbains. (2) Participation dans l'OPPCI ARI, détenant des commerces sur des emplacements de qualités principalement à Paris et Bordeaux.

### 4. QUELQUES CHIFFRES au 31/12/2023



### 5. TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE au 31/12/2023

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TRI 10 ans	TRI depuis l'origine
+5,08 %	+4,91 %

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).

### 6. TAUX DE DISTRIBUTION au 31/12/2023

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

	2022	2023
Taux de distribution brut de fiscalité	+4,39 % <sup>(3)</sup>	+5,02 % <sup>(4)</sup>
Taux de distribution net de fiscalité	-	+5,00 %

(3) En 2022 : dividende brut avant prélèvement obligatoire rapporté au prix de souscription de la réouverture en capital variable au 1<sup>er</sup> juin 2022.

(4) 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 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%.

### MENTIONS LÉGALES

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. Les données et chiffres sont réputés exacts et fiables par Sofidy, en date du 31/12/2023. 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. Photos : Sylvain Bardin, Shutterstock.

### 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 par cessionnaire, donataire ou ayant droit, 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

### GESTIONNAIRE

#### Société de Gestion : Sofidy SAS

Société de Gestion de Portefeuille

Depuis 1987, Sofidy conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, SC, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces, et de bureaux.

Avec 8,6 milliards d'euros d'encours sous gestion (total des actifs bruts réévalués des fonds gérés) au 31/12/2023, Sofidy gère pour le compte de plus de 55 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de plus de 5 100 actifs commerciaux et de bureaux. Sofidy est une filiale de Tikehau Capital.

**Siège social :** Évry Cedex

**Date de création :** 1987

**Encours gérés au 31/12/2023 :** 8,6 Mds €

**Gérant de la SCPI :** Audrey Milleret