

EXERCICE 2025

EFIMMO 1
SCPI THÉMATIQUE
BUREAUX



Rapport Annuel

Sofidy 
ÉPARGNER - INVESTIR

Édito

Chers Associés,

Les marchés immobiliers ont été marqués en 2025 par une politique monétaire de la Banque Centrale Européenne plus accommodante avec quatre nouvelles baisses successives de ses taux directeurs sur le premier semestre (-100 points de base). Le retour à la normale de la courbe des taux d'intérêts a offert de nouvelles perspectives pour les acteurs de l'immobilier et a été synonyme de stabilisation des valeurs voire de revalorisation à la hausse pour les actifs de qualité offrant des flux locatifs pérennes. Cependant, nous assistons toujours à un atterrissage de valeur pour les actifs faisant l'objet d'un risque locatif et plus particulièrement, ceux du secteur bureau situés en périphérie. Dans ce marché hétérogène, les investisseurs les plus agiles continueront à saisir de belles opportunités assurant les performances et les plus-values de demain.

Concernant votre SCPI EFIMMO 1, les travaux d'expertise conduits en fin d'année traduisent une légère baisse de la valeur du patrimoine, exposé majoritairement à l'immobilier de bureaux, de -1,2 % sur un an. Cette baisse limitée exprime une relative bonne résilience du patrimoine de votre SCPI grâce aux bons fondamentaux du portefeuille immobilier combinés à une politique d'investissement disciplinée. Dans ce contexte, le prix de souscription est maintenu à 212 € par part.

Les investissements réalisés en 2025 illustrent la capacité d'EFIMMO 1 à poursuivre une politique d'investissement à la fois opportuniste et sélective. Ainsi 37 M€ ont été investis sur des actifs stabilisés générant un taux de rendement moyen à l'acquisition de 7,3 %⁽¹⁾ et affichant déjà des revalorisations de près de 10 % à fin 2025. Parmi les opérations de l'année, deux entrepôts de messagerie à Bègles (Bordeaux) et Gevrey-Chambertin (Dijon) disposant d'emplacements stratégiques au cœur des principaux axes logistiques français pour un montant total de 21,5 M€, et une prise de participation dans un centre commercial de centre-ville situé à Zoetermeer aux Pays-Bas (à proximité de la Haye) pour 15 M€, permettent à votre SCPI d'accélérer le développement de sa poche de diversification hors bureaux (25,6 % du patrimoine au 31 décembre 2025).

Du côté de la gestion, les 73 actions réalisées (relocations et renouvellement de baux) ont porté sur près de 70 000 m², témoignent de l'implication des équipes de gestion. Elles permettent d'assurer un taux d'occupation financier moyen de 87,5 % sur l'exercice. La très forte granularité du patrimoine d'EFIMMO 1 continue de jouer un rôle d'amortisseur sur le taux d'occupation financier dans le contexte actuel où le marché locatif des petites surfaces de bureaux demeure beaucoup plus dynamique que celui des très grandes surfaces. Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2025 ressort au niveau satisfaisant de près de 95 % à la date de rédaction du rapport.

Votre SCPI a poursuivi sa politique d'arbitrage ambitieuse visant à la fois à l'amélioration de la qualité globale du portefeuille immobilier en cédant des biens immobiliers arrivés à maturité, vacants, et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement de votre SCPI et à la réalisation de plus-values importantes potentiellement distribuables. Ainsi en 2025, EFIMMO 1 a cédé pour 25 M€ d'actifs, faisant ressortir des prix de vente supérieurs de +9,4 % en moyenne aux valeurs d'expertise à fin 2024 et une plus-value de plus de 2,9 M€ nette de fiscalité.

Les performances opérationnelles de votre SCPI permettent de distribuer un dividende global de 8,96 € par part pour l'année 2025, soit un taux de distribution de 4,44 % brut de fiscalité⁽²⁾, correspondant à une Performance Globale Annuelle (PGA) de 4,44 %.

Votre SCPI dispose par ailleurs de réserves mobilisables pour soutenir la distribution, à savoir un report à nouveau de 1,11 € par part à la clôture de l'exercice.

EFIMMO 1 dispose par ailleurs d'un niveau de cash important (69 M€ au 31 décembre 2025) lui permettant de faire face sereinement à la distribution des dividendes, au remboursement des emprunts, aux financements des travaux indispensables aux relocations et le cas échéant à la réalisation d'acquisitions sélectives pour son patrimoine.

Au 31 décembre 2025, le taux de rendement interne de la SCPI depuis sa création s'établit à +8,61 %. Ces résultats témoignent de la capacité de votre Société de Gestion à naviguer dans un environnement complexe, tout en maintenant une rentabilité correcte et durable pour nos associés.

Votre Société de Gestion est pleinement mobilisée afin de restaurer la liquidité de votre SCPI. En 2025, un fonds de remboursement d'environ 10 M€ a été constitué offrant une solution de sortie pour les associés ayant fait une demande de retrait avant janvier 2025. Le fonds de remboursement ayant été intégralement consommé, votre Société de Gestion étudie de nouvelles solutions qui permettraient de rééquilibrer le marché des souscriptions et des retraits dans l'intérêt de tous les porteurs.

Nous restons convaincus que l'immobilier de qualité garde toute sa place dans une allocation d'investissement, et poursuivrons la mise en place d'actions concrètes pour redresser le taux d'occupation financier et accompagner EFIMMO 1 dans l'atteinte de ses objectifs d'investissement durable.

La Société de Gestion

(1) La rentabilité immédiate des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI et n'est pas garantie. Ce taux de rendement exprime le rapport entre les loyers annuels de l'actif à la date d'acquisition, et sa valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après l'acquisition, et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

(2) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N. Au titre de 2025, ce dividende brut intègre une distribution de plus-value à hauteur de 6,0 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 1,3 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 4,8 %. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

01

Rapport d'activité de l'exercice 2025 11

1.1. Évolution du marché immobilier et de son environnement	12
1.2. Évolution du capital et marché des parts	17
1.3. Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	19
1.4. Gestion locative et immobilière	25
1.5. Résultats financiers	29
1.6. Expertises et valeur de la société	34
1.7. Fiscalité	36
1.8. Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	38
1.9. Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel	40
1.10. Perspectives	40
1.11. Évènements post-clôture	40
1.12. Présentation des projets de résolutions extraordinaires	41

02

Démarche ESG 43

03

Rapport financier sur l'exercice 2025 53

3.1. État du patrimoine	54
3.2. Tableau de variation des capitaux propres	55
3.3. Engagements hors bilan	55
3.4. Compte de résultat de l'exercice	56
3.5. Annexe	58
3.6. Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2025	67

04

Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale 77

05

Rapport du commissaire aux comptes (exercice clos le 31 décembre 2025) 81

5.1. Rapport général du commissaire aux comptes	82
5.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées	84

06

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale 87

6.1. Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire	88
6.2. Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale extraordinaire	90

07

Rapport périodique SFDR 93

08

Tableau de concordance de la loi Énergie - Climat 103

Profil et organes de direction et de contrôle

Profil	<p>EFIMMO 1 est une SCPI à capital variable investie principalement en immeubles de bureaux. Sa gestion est assurée par SOFIDY depuis fin 2000</p> <p>Visa AMF sur la note d'information : SCPI N° 20-23 du 27 novembre 2020</p> <p>Date de création : 1987</p>
Siège Social	<p>303 square des Champs Élysées - 91080 Évry Courcouronnes</p>
Conseil de Surveillance au 31 décembre 2025	<p>La SCP MINOS représentée par Monsieur André PERON (Président)</p> <p>Monsieur Olivier BLICQ</p> <p>Monsieur David BRICE</p> <p>La SAS LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER</p> <p>Monsieur Paul MARTEL</p> <p>Monsieur Hubert MARTINIER</p> <p>La compagnie d'assurance ORADEA – VIE représentée par Monsieur Alexandre POMMIER</p> <p>La compagnie d'assurance SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE représentée par Monsieur Nicolas FINKELSTEIN</p>
Société de Gestion au 31/12/2025	<p>SOFIDY S.A.S</p> <p>Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)</p> <p>Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €</p> <p>303 square des Champs Élysées - 91080 Évry Courcouronnes</p> <p>R.C.S. Evry B 338 826 332</p>
Commissaires aux Comptes	<p>Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit - Jean-Baptiste DESCHRYVER - 63 rue de Villiers - 92200 Neuilly-sur-Seine</p>
Dépositaire	<p>SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SA - 29 Boulevard Haussmann - 75009 Paris</p>
Informations au 31/12/2025	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.S</p> <p>303 square des Champs Élysées - 91080 Évry Courcouronnes</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>

EFIMMO 1 en un coup d'œil

Chiffres clés 2025

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

1,7 Md€

Capitalisation au 31/12/2025

8,61%

Taux de rendement interne
au 31/12/2025 depuis
l'origine de la SCPI

21 467

Épargnants

87,51%

Taux d'occupation financier
en 2025⁽¹⁾

4,44%

Taux de distribution 2025⁽²⁾

4,44%

Performance Globale
Annuelle⁽³⁾

Historique du prix de souscription de la part au 1^{er} janvier



(1) Indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIIM portant sur les indicateurs de performance des SCPI - voir section 1.4.1 "Taux d'occupation financier".

(2) Dividende au titre de l'année 2025 avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier 2025. Au titre de 2025, ce dividende brut intègre une distribution de plus-value à hauteur de 6,0 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 1,3 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 4,8 %. 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.

(3) La performance globale annuelle 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.

Pour un investissement éclairé, nous vous expliquons les risques associés.

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. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital serait accru. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Composition du patrimoine à fin 2025

(en % des valeurs vénales hors droits)

► Répartition géographique

- Paris Centre : **9,8 %**
- Grand Paris : **35,2 %**
- Métropoles françaises : **29,2 %**
- Étranger : **25,9 %**, dont
 - Allemagne : **10,0 %**
 - Pays-Bas : **5,2 %**
 - Royaume-Uni : **4,4 %**
 - Belgique : **2,3 %**
 - Irlande : **1,4 %**
 - Italie : **1,3 %**
 - Espagne : **0,6 %**
 - Reste de l'Europe⁽¹⁾ : **0,7 %**

(1) Au travers de participations financières non contrôlées

► Répartition par typologie d'actifs



(1) La catégorie « Locaux commerciaux » correspond aux commerces de centre-ville, aux moyennes surfaces de périphérie, aux galeries de centres commerciaux et commerces de vente aux professionnels.

(2) La catégorie « Divers » correspond aux locaux d'activités, aux entrepôts logistiques, aux logements, aux hôtels et aux participations financières non contrôlées dont la typologie d'actif n'est pas transparaissée.

EFIMMO 1 en un coup d'œil

► Photos d'actifs



Toutes les photographies présentes dans ce rapport annuel sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

► Tableau synthétique

	31.12.25		31.12.24	
	EN EUROS	PAR PART	EN EUROS	PAR PART
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits ⁽²⁾	133 777 812		135 270 286	
dont loyers et produits des participations contrôlées	95 080 959		95 389 232	
Charges ⁽²⁾	65 476 420		65 945 938	
Résultat	68 301 393	8,28	75 355 299	9,11
Bénéfice distribuable	77 993 918		85 123 666	
Dividende	73 909 696	8,96	85 448 379	10,33
dont dividende ordinaire	68 301 393	8,40	75 355 299	9,12
dont prélèvement sur le report à nouveau	997 037	0,12	75 841	0,01
dont dividende exceptionnel	4 611 266	0,56	10 017 239	1,21

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	1 248 499 728		1 258 363 920	
Total des capitaux propres	1 557 251 639		1 572 002 366	
Dettes bancaires globales ⁽³⁾	354 351 946		348 665 991	
Nombre de parts	8 213 814		8 278 710	
Nombre d'associés	21 467		21 424	
Capitalisation	1 741 328 568		1 755 086 520	
Prix de souscription ⁽⁴⁾		212,00		212,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice		212,00		212,00
Valeur de retrait		190,80		190,80

PATRIMOINE

Valeur Vénale / expertise HD ⁽⁵⁾	1 662 948 381		1 681 082 771	
Valeur comptable	1 557 251 639	189,59	1 572 002 366	189,88
Valeur de réalisation	1 347 400 888	164,04	1 402 018 330	169,35
Valeur de reconstitution	1 620 731 556	197,32	1 676 162 398	202,47
Surface du patrimoine (m ²) ⁽⁶⁾	522 020 m ²		636 145 m ²	
Taux d'occupation financier (%) ⁽⁷⁾	87,5 %		88,5 %	

(1) Par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice pour les éléments du compte de résultat / par part au 31 décembre pour les autres données.

(2) hors transferts de charges pour 2024

(3) Montant total de la dette bancaire, comprenant par transparence la dette bancaire des immobilisations financières contrôlées au prorata du pourcentage de détention par EFIMMO 1 pour un montant de 147 108 997 € en 2025.

(4) Le prix de souscription par part a été porté à 212 € à compter du 4 décembre 2023.

(5) Dont valeur vénale HD des immeubles détenus en direct pour 1 256 697 000 €, la valeur HD des immeubles des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par EFIMMO 1 pour 357 275 720 € et la valeur des participations financières non contrôlées pour 48 975 660 €.

(6) Dont 114 107 m² correspondant à la surface des actifs des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par EFIMMO 1.

(7) 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 ; indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance des SCPI.

TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽⁸⁾	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
TRI sur 5 ans	0,61 %	0,84 %
TRI sur 10 ans	3,40 %	3,81 %
TRI sur 15 ans	4,45 %	4,58 %
TRI sur 20 ans	6,22 %	7,04 %
TRI depuis l'origine de la SCPI (1988)	8,61 %	8,63 %

(8) 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)

PERFORMANCE – Les performances passées ne préjugent pas des performances futures	2025	2024
Taux de distribution brut de fiscalité 2025 ⁽⁹⁾ (13)	4,44 %	5,07 %
Taux de distribution net de fiscalité 2025 ⁽¹⁰⁾ (13)	4,23 %	4,87 %
Performance globale annuelle ⁽¹²⁾	4,44 %	5,07 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice ⁽¹³⁾	-	-
REVALORISATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION SUR L'EXERCICE	-	-
Rendement global immobilier ⁽¹¹⁾ (13)	1,30 %	0,04 %

(9) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N. Au titre de 2025, ce dividende brut intègre une distribution de plus-value à hauteur de 6,0 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 1,3 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 4,8 %.

(10) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité payée pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N.

(11) Somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N

(12) La performance globale annuelle 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.

(13) Indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.

1

Rapport d'activité de l'exercice 2025

1.1	Évolution du marché immobilier et de son environnement	12	1.6	Expertises et valeur de la société	34
1.1.1	Perspectives économiques	12	1.6.1	Valeur du patrimoine	34
1.1.2	Évolution du contexte monétaire	12	1.6.2	Valeur de la société	35
1.1.3	Le marché immobilier en 2025	12	1.7	Fiscalité	36
1.1.4	Les marchés immobiliers aux Pays-Bas, en Allemagne, au Royaume-Uni, en Irlande, en Espagne et en Italie	15	1.7.1	Fiscalité pour une part en pleine jouissance	36
1.2	Évolution du capital et marché des parts	17	1.7.2	Régime fiscal	37
1.2.1	Évolution du capital	17	1.8	Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	38
1.2.2	Marché des parts	18	1.8.1	Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance	38
1.2.3	Historique du prix de souscription de la part au 1 ^{er} janvier	18	1.8.2	Contrôle interne	38
1.3	Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	19	1.8.3	Gestion des conflits d'intérêts	39
1.3.1	Investissements	19	1.9	Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel	40
1.3.2	Financements bancaires des investissements	21	1.10	Perspectives	40
1.3.3	Arbitrages	22	1.11	Événements post-clôture	40
1.3.4	Nouvelle composition du patrimoine à fin 2025	23	1.12	Présentation des projets de résolutions extraordinaires	41
1.3.5	Principaux locataires	24			
1.4	Gestion locative et immobilière	25			
1.4.1	Taux d'occupation financier	25			
1.4.2	Locations, relocations, renouvellements et cessions de baux	26			
1.4.3	Loyers encaissés et recouvrement	27			
1.4.4	Litiges	27			
1.4.5	Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine	28			
1.5	Résultats financiers	29			
1.5.1	Évolution des résultats financiers par part au cours des cinq derniers exercices	29			
1.5.2	Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives	30			
1.5.3	Résultats financiers transparents	30			
1.5.4	Évolution du taux de distribution et du prix de la part	31			
1.5.5	Diverses mentions obligatoires	32			
1.5.6	Tableau de flux de trésorerie	33			

1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

1.1.1 Perspectives économiques

L'économie européenne a confirmé sa résilience en 2025 avec une croissance du PIB de +1,5 % pour la zone euro, poursuivant son redressement par rapport à 2023 (+0,4 %) et 2024 (+0,9 %). Cette progression s'appuie sur la normalisation de l'inflation (+2,1 % en moyenne en 2025) et un assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne au premier semestre. La demande intérieure s'est ainsi raffermie, soutenue par la hausse du pouvoir d'achat des ménages et la reprise de l'investissement de la part des entreprises. Le marché du travail a également fait preuve de résilience, avec un taux de chômage historiquement bas en zone euro à 6,2 % en décembre 2025 (contre 6,4 % un an plus tôt). A l'inverse, la demande extérieure est restée hésitante, impactée notamment par les droits de douane additionnels imposés par les États-Unis, réduisant la compétitivité des exportations européennes sur le marché américain. Sur le plan économique, les disparités entre pays demeurent marquées : l'Espagne affiche une croissance toujours dynamique (+2,8 % en 2025), le Portugal progresse de +1,9 %, tandis que l'Allemagne sort de deux années de récession avec une croissance limitée à +0,2 %, son secteur industriel restant sous pression malgré l'amélioration de la consommation.

En France, la croissance du PIB s'établit à +0,9 % en 2025 (source INSEE) toujours pénalisée par une forte instabilité politique, après +1,1 % en 2024. La demande intérieure contribue positivement, portée par une légère reprise de l'investissement, tandis que le commerce extérieur pèse sur l'année malgré une contribution redevenue positive au quatrième trimestre 2025. L'inflation moyenne annuelle ralentit nettement en France en 2025 (+0,8 % en décembre). Cette baisse est tirée par le recul des prix de l'énergie (-6,8 % sur un an), en particulier sur le pétrole et l'électricité.

Au quatrième trimestre 2025, le taux de chômage en France remonte à 7,9 %, après 7,3 % fin 2024. Le ralentissement de la croissance économique, la forte instabilité politique, ainsi que les tensions géopolitiques commencent à se faire sentir sur le marché du travail.

En 2026⁽¹⁾, la croissance de la zone euro est attendue à +1,6 %, portée notamment par l'investissement public qui devrait bénéficier du plan allemand d'investissement dans les infrastructures et de l'effort de réarmement européen.⁽¹⁾

(1) Au 3 mars 2026.

1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Le recul de l'inflation a ouvert un espace pour un assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) en 2025. Dans ce contexte, la BCE a réduit progressivement de 100 points de base son taux de refinancement sur le premier semestre pour atterrir à 2,15 % en juin 2025, contre 3,15 % fin 2024. L'Euribor à 3 mois est passé de 2,71 %

à 2,03 %, tandis que les taux longs en France (OAT 10 ans) ont progressé de 3,20 % à 3,60 %. Cette repentification de la courbe des taux (avec des taux longs redevenant plus nettement supérieurs aux taux courts) permet aux banques de relancer le crédit et marque un retour progressif à des conditions plus favorables à l'investissement immobilier.

1.1.3 Le marché immobilier en 2025

L'année 2025 a confirmé la reprise progressive du marché immobilier tertiaire en Europe, portée par un contexte économique plus stable, une inflation maîtrisée et une baisse progressive des taux d'intérêt. Avec un volume total d'investissement de 177 milliards d'euros (+9 % vs 2024), le secteur a bénéficié d'un début de reprise de la confiance des investisseurs, qui reste toutefois sélective et polarisée vers les actifs *prime*.

Le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France restent en tête des pays ayant connus les plus importants volumes d'investissements avec respectivement 51,1 milliards d'euros (+4 % par rapport à 2024), 25,1 milliards d'euros (-3 % par rapport à 2024) et 17,2 milliards d'euros (+8 % par rapport à l'année 2024).

L'année 2025 marque une progression des volumes investis en Europe sur la plupart des classes d'actifs. Ainsi les investissements en bureaux ont progressé de +13 % pour atteindre 47 milliards d'euros, un montant néanmoins toujours très inférieur aux montants historiques (par exemple 95 milliards d'euros en 2022), les investissements en logistique atteignent 45 milliards d'euros en progression de +11 % (contre 60 milliards d'euros en 2022) et les investissements en commerce progressent de +5 % pour atteindre 37 milliards d'euros (43 milliards d'euros en 2022). Le marché européen de l'hôtellerie quant à lui est en léger repli de -4 % sur la période.

Commerces (en France)

En 2025, l'investissement en immobilier de commerce en France franchit la barre des 3 milliards d'euros investis, en progression de +14 % par rapport à 2024, et représente environ 18 % des montants investis en immobilier d'entreprise en France.

Le commerce de centre-ville confirme son attractivité et concentre 56 % des montants engagés en 2025, soit près de 1,7 milliard d'euros. Ce volume a cependant été porté par 3 transactions d'envergure : la cession de 60 % du portefeuille Kering à Ardian, l'acquisition par Pontegadea (holding du fondateur de Zara) de l'immeuble 223 rue Saint-Honoré et celle par Immobilière Dassault de l'immeuble 88 rue de Rivoli, qui représentent à elles seules 66 % du volume investi en pieds d'immeubles.

Le volume investi dans les centres commerciaux recule de 27 % cette année avec 501 millions d'euros, ne représentant plus que 17 % du total investi en commerces contre 25 % l'année précédente. Enfin, les surfaces de périphérie et retail parks affichent un recul de 27 % avec 779 millions d'euros cette année, soit 26 % du volume total contre 40 % l'année précédente.

Les loyers *prime* parisiens restent globalement stables et la fréquentation des principaux axes s'améliore en fin d'année, notamment sur Rivoli, Haussmann et Saint-Germain, confirmant la résilience des emplacements n°1. Les taux de rendement *prime* demeurent globalement stables : autour de 4,00 % pour les pieds d'immeubles, autour de 5,00 - 5,75 % pour les centres commerciaux et autour de 5,75 - 6,25 % pour les meilleurs retail parks ; ces niveaux traduisent une prime de risque reconstituée et une sélectivité toujours élevée des investisseurs.

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2025 avec 196 milliards d'euros dépensés en ligne (+7 % sur un an), cette progression est principalement sur les services (+9 %) mais s'étend également aux produits, dont les ventes enregistrent une hausse de 4 % (source : FEVAD). Bien que le nombre de transactions en ligne continue d'augmenter (+10 %), le panier moyen, lui, est en recul de 3 %.

Bureaux (en France)

En 2025, l'investissement en immobilier de bureaux en France reste un segment central du marché de l'investissement d'entreprises, avec un volume total investi de 6,8 milliards d'euros (40 % de l'investissement total) traduisant une reprise de cette classe d'actifs avec une évolution en volume de +40 % par rapport à ceux de l'année précédente (source BNP Real Estate). Les montants investis restent toutefois très inférieurs aux montants historiques (par exemple 14 milliards d'euros en 2022) et très concentrés sur les meilleurs emplacements, notamment à Paris.

Le marché parisien représente ainsi 63 % des montants investis sur cette classe d'actifs avec 4,3 milliards d'euros (+46 % par rapport à 2024). Paris QCA se démarque avec 2,7 milliards d'euros investis (+48 % par rapport à 2024) suivi de Paris hors QCA avec 1,6 milliard d'euros investis (+43 % par rapport à 2024). La sélectivité toujours accrue des investisseurs au regard de la qualité et de la centralité des actifs reste très forte et les volumes d'investissements sur les autres secteurs de la région parisienne restent atones : 0,1 milliard d'euros pour la 2^{ème} couronne, 0,5 milliard d'euros pour le Croissant Ouest, 0,1 milliard d'euros pour la 1^{ère} couronne et 0,4 milliard d'euros pour la Défense.

Parmi les principales transactions de l'année, on peut noter l'acquisition du centre d'affaires Paris Trocadéro avenue Kléber par Blackstone pour 713 millions d'euros, l'acquisition de l'immeuble le Solstys (rue du Rocher/rue de Vienne à Paris 8^e) par Gecina pour 435 millions d'euros ou la vente de 80 % de la tour Trinity à la Défense au fonds souverain norvégien pour 347 millions d'euros.

Les marchés régionaux affichent un léger recul de l'investissement avec 1,5 milliard d'euros investis en 2025 (-6 % sur un an). Cette baisse des investissements est particulièrement marquée dans les métropoles de Lille (- 51 %) et Lyon (-46 %). Aix-Marseille (+35 %), Toulouse (+51 %), Bordeaux (+87 %) se démarquent avec des volumes d'investissement en progression sur un an.

Les taux de rendement des bureaux *prime* ont subi une légère décompression par rapport à 2024 avec des hausses plus ou moins marquées selon la liquidité des actifs et les secteurs géographiques. Le taux de rendement *prime* dans Paris QCA s'établit alors à 4,10 %, 5,75 % pour le Croissant Ouest, 6,50 % à La Défense et 8,25 % en 1^{ère} et 2^{ème} couronne. En région, l'ajustement des taux de rendement bureaux *prime* s'est prolongé avec une décompression en moyenne de 5 points de base sur un an. Les taux *prime* se resserrent ainsi autour de la barre des 6 % à l'exception de Lyon (5,70 %) et Lille (5,85 %).

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens progresse atteignant 11,2 % fin 2025, en hausse par rapport à l'année précédente (10,1 %). L'offre de surface à un an continue d'augmenter (+8 % sur un an) avec une part du neuf qui diminue légèrement (29 % de l'offre sur un an). Cependant, l'offre mise en chantier continue de diminuer, ce qui devrait entraîner des répercussions sur le niveau de l'offre neuve dans les années à venir. La concentration de l'activité dans le centre de Paris est notamment illustrée par la demande placée parisienne représentant 46 % de la demande placée d'Île-de-France. Cette attractivité a permis de voir les loyers *prime* se stabiliser en 2025 pour atteindre 1 250 €/m²/an.

La normalisation du travail hybride et la généralisation des espaces flexibles continuent de structurer la demande. L'intérêt des entreprises se concentre sur des surfaces petites à moyennes, de qualité, bien situées et proches des transports en commun, conformes aux exigences environnementales (décret tertiaire, performance énergétique), au détriment des grandes surfaces en périphérie, moins efficaces et plus exposées à la vacance. Parallèlement, les interrogations sur l'impact du télétravail sur la productivité, la culture d'entreprise et la cohésion des équipes conduisent certaines organisations à exiger une plus grande présence de leurs salariés au bureau, ce qui contribue à soutenir la demande pour des bureaux de qualité offrant flexibilité, services et une forte qualité d'usage.

Résidentiel (en France)

En 2025, le marché résidentiel français poursuit son redressement, marqué par une reprise des transactions et une stabilisation des prix, bien que les dynamiques restent contrastées selon les segments. Avec un volume d'investissement de 4,3 milliards d'euros sur l'année, en hausse de +29 % par rapport à 2024, le secteur confirme son attractivité. Le nombre de ventes de logements anciens a progressé de +7 % en Ile-de-France, porté notamment par la grande couronne (+9 %), tandis que les prix, après une phase de correction, affichent une légère hausse à Paris (+1,8 % sur un an) et une stabilité en Ile-de-France (+0,6 %), signe d'une normalisation progressive du marché (source chambre des notaires de Paris - Novembre 2025). A l'inverse, le marché des ventes en l'état futur d'achèvement reste en difficulté et tarde à repartir.

Le résidentiel géré (étudiants et seniors) a connu une année record, avec 1,7 milliard d'euros investis, soit trois fois plus qu'en 2024. Les résidences étudiantes, en particulier, ont capté 1,4 milliard d'euros grâce à des cessions de portefeuilles majeurs, tandis que le coliving a poursuivi son déclin (-70 % sur un an), avec seulement 76 millions d'euros investis.

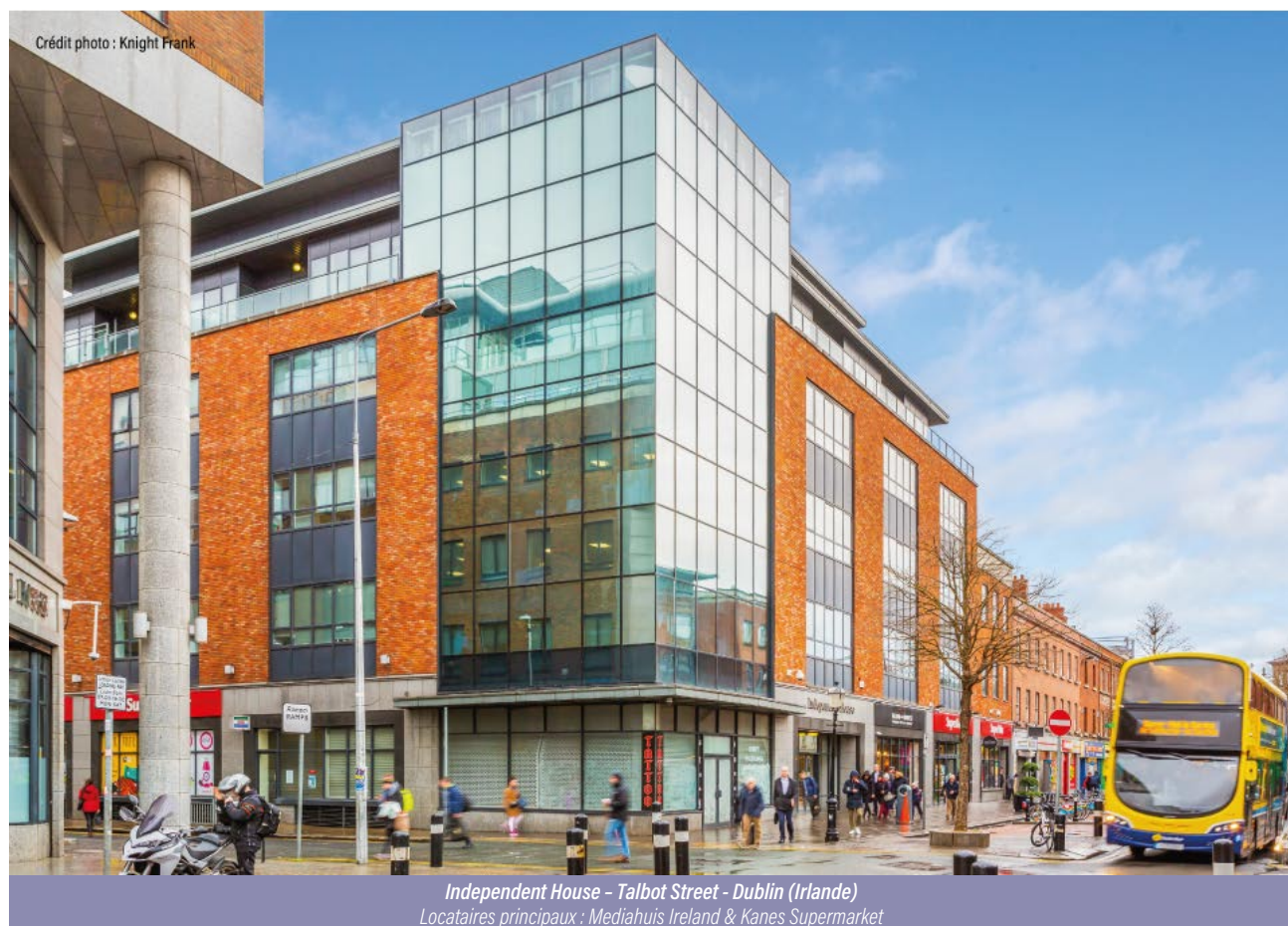
Malgré des incertitudes persistantes sur les taux et les plafonds locatifs, plusieurs signaux positifs émergent : reprise des volumes, stabilisation des prix, retour des portefeuilles de grande taille (notamment l'acquisition par Tikehau Capital d'un portefeuille résidentiel en France d'environ 1 300 appartements pour 350 millions d'euros) et essor de nouveaux segments porteurs. Ces fondamentaux solides laissent présager une année 2026 plus optimiste, avec une croissance modérée mais durable.

Logistique/Locaux d'activité (en France)

Avec 4,2 milliards d'euros d'investissements en 2025, le marché de la logistique et des locaux d'activités en France voit ses volumes investis ralentir de -18 % par rapport à 2024.

La classe d'actifs est confrontée à un attentisme accru des acquéreurs, en grande partie dû à l'instabilité politique et fiscale de la France tout au long de 2025. Cette désaffection est plus particulièrement observée sur la dorsale alors même que les transactions dans les autres régions sont stabilisées. Cette baisse des volumes d'investissements sur la dorsale vient en partie d'un recul des investisseurs internationaux (-36 % vs 2024) qui ont investis 2,0 milliards d'euros sur le marché français contre 3,2 milliards d'euros l'année passée. Parmi les principales transactions de l'année on peut noter la cession de 66 % du portefeuille d'entrepôts et de locaux d'activité hexagonal de Proudreed à Blackstone pour un montant de 2,3 milliards d'euros.

Dans ce contexte, les taux de rendement *prime* ont atteint 4,75 % pour la logistique (-15 points de base) fin 2025 et 5,40 % pour les locaux d'activité (+5 points de base).



1.1.4 Les marchés immobiliers aux Pays-Bas, en Allemagne, au Royaume-Uni, en Irlande, en Espagne et en Italie

Le marché immobilier aux Pays-bas

En 2025, l'économie néerlandaise a enregistré une croissance solide de +1,9 %, supérieure à celle de 2024 (+1,1 %) soutenue notamment par une augmentation de la demande intérieure et des investissements publics.

Le marché immobilier tertiaire néerlandais a connu une reprise de son volume d'investissement, atteignant 7,9 milliards d'euros en 2025, soit une hausse de +6 % par rapport à l'année précédente.

Le marché des bureaux progresse de +19 % par rapport à l'an dernier pour atteindre 2,1 milliards d'euros, notamment porté par les utilisateurs recherchant des surfaces de qualité et biens situées. La logistique a représenté 2,9 milliards d'euros investis, contre 3,2 milliards d'euros en 2024. Son attractivité demeure grâce à une demande locative qui reste forte. Enfin, le marché du commerce aux Pays-Bas a enregistré un volume d'investissement de 1,5 milliard d'euros en 2025, soit une progression de 22 % par rapport à l'année précédente, portée notamment par plusieurs opérations d'envergure sur des centres commerciaux dont l'acquisition du centre Stadshart Zoetermeer par Sofidy en partenariat avec la foncière Werelhave pour 150 millions d'euros.

À noter que toutes les classes d'actifs affichent des rendements stables ou en légère compression par rapport à l'année précédente. Le taux de rendement prime des bureaux à Amsterdam s'établit à 4,80 % en 2025 (soit une baisse de 21 points de base sur un an), tandis que celui des entrepôts logistiques de grade A s'établit à 4,70 %.

Le marché immobilier en Allemagne

Dans un environnement marqué par les incertitudes géopolitiques et les conflits commerciaux persistants, la première économie européenne a enregistré une croissance économique faible, mais positive de +0,2 % en 2025 (source Destatis). L'Allemagne renoue donc avec la croissance après deux ans de récession.

Le marché de l'investissement immobilier commercial a totalisé 25,1 milliards d'euros, quasiment au niveau de 2024 (-3,3 %). Après un bon début d'année (avec notamment l'acquisition par Schoeller Group de l'immeuble mixte bureaux / hôtel Upper West à Berlin pour 450 millions d'euros), la dynamique s'est tassée durant l'été avant de se réaccélérer modérément en fin d'exercice.

Pour la première fois depuis 2011, le commerce reprend la tête des volumes avec un peu plus de 6,5 milliards d'euros. Les bureaux suivent de près avec environ 6,2 milliards d'euros (soit 25 % du total) et enregistrent une progression notable sur un an. La logistique arrive quasiment à égalité à 6,18 milliards d'euros (-10 %) avec une nette domination des opérations unitaires (67 % du volume) et un recul des portefeuilles. Les hôtels se distinguent avec plus de 1,8 milliard d'euros (+29 %), portés par des transactions phares (Mandarin Oriental à Munich, Motel One à Cologne, Steigenberger Hotel Am Kanzleramt à Berlin) et le retour des cessions de portefeuilles.

S'agissant des principales villes, Berlin conserve la première place avec environ 3,2 milliards d'euros investis (-8,5 %), devant Munich (2,6 milliards d'euros, -5 %) et Hambourg (1,9 milliard d'euros, -17 %).

Les rendements *prime* montrent une stabilisation dans les grandes métropoles allemandes, avec quelques hausses ciblées en fonction des typologies : bureaux à 4,35 % (stable), commerces de pied d'immeuble en légère hausse à 3,80 %, logistique en hausse à 4,50 %, centres commerciaux en hausse à 5,80 %, retail parks stables à 4,65 % et supermarchés discounters stables à 4,90 %. Pour un investissement dans la logistique, le taux *prime* se situe à 4,50 %, en hausse sur un an.

Le marché immobilier au Royaume-Uni

En 2025, l'économie britannique a enregistré une croissance de +1,4 % (après + 0,9 % en 2024) malgré un ralentissement au second semestre. L'investissement immobilier commercial a démontré une résilience notable: le volume investi sur l'année a atteint environ 53 milliards de pounds, soit +2 % par rapport à 2024 et +21,8 % par rapport à 2023, soutenu par une forte dynamique au quatrième trimestre (le plus actif en matière d'investissement depuis 2021) et le regain marqué de l'appétit d'investisseurs japonais et européens.

Le segment des bureaux du centre de Londres s'est distingué par une réaccélération des volumes, tirée par une demande concentrée dans la City. En fin d'année 2025, les rendements prime indicatifs se situaient généralement autour de 4,00 % pour le West End et 5,25 % pour la City, reflétant une dispersion par qualité des actifs, d'une part la raréfaction de l'offre «grade A» et, d'autre part, une exigence de rendement accrue sur les actifs nécessitant des investissements.

Le commerce a confirmé une phase de rétablissement. Les taux de vacance ont reculé en 2025, les retail parks affichant les niveaux les plus faibles à 6,1 %, tandis que les principales artères du centre de Londres (West End et emplacements *prime* attenants) se sont stabilisées à 4,7 %, et la rareté relative de produits *prime* continue de soutenir les valeurs locatives faciales. En termes de valorisation, les rendements *prime* en fin 2025 se situaient généralement autour de (5,25-5,50 %) pour les retail parks, tandis que les pieds d'immeuble les plus *prime* du West End (Bond Street/Mayfair...) évoluaient dans une fourchette plus comprimée (2,75-3,25 %).

Le marché de la logistique a enregistré sur 2025 une hausse des volumes de locations de 22 %. La croissance des loyers *prime* est restée positive, bien que normalisée par rapport aux pics post-pandémie. En fin 2025, les taux *prime* avoisinaient les 4,75 %-5,25 %.

Le marché immobilier en Irlande

L'économie irlandaise a connu une année de forte progression de sa croissance économique qui a atteint +12 % en 2025. L'économie du pays qui reste volatile et très dépendante de l'investissement des multinationales a connu un rebond en première partie d'année en raison l'augmentation des exportations pharmaceutiques par anticipation de la hausse des droits de douane imposés par les États-Unis.

Les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise en Irlande ont atteint 2,0 milliards d'euros, en légère baisse de 2 % par rapport à 2024.

Les rendements *prime* sont restés stables sur toutes les catégories d'actifs à 5,00 % pour les bureaux, 5,0 % pour la logistique et 5,25 % pour le commerce de pied d'immeuble notamment.

Le marché immobilier en Espagne

L'économie espagnole est restée parmi les plus dynamiques d'Europe en 2025, portée par la résilience des services et une demande interne robuste. Le PIB a progressé de +2,9 % sur l'année, confirmant la bonne tenue de l'activité par rapport à la zone euro.

En 2025, le taux de chômage en Espagne a continué de baisser à 9,9 % contre 10,6 % fin 2024. De fait, l'emploi a progressé sur la période avec la création de 605 400 nouveaux emplois principalement porté par le secteur des services.

Le volume d'investissement en immobilier d'entreprise en Espagne s'élève à 11,9 milliards d'euros, soit une progression de +40 % par rapport à l'année précédente, après une forte croissance déjà marquée de 23 % en 2024. L'Espagne devient ainsi l'un des pays d'Europe les plus attractifs en termes de transactions immobilières, porté par la stabilisation des taux et un regain de confiance de la part des investisseurs.

Les rendements immobiliers se sont globalement stabilisés en 2025. En logistique, le taux de rendement *prime* national en Espagne s'établit à 4,85 % fin 2025, dans un contexte de correction désormais achevée et de marché locatif toujours porteur. Du côté des bureaux *prime*, les rendements se maintiennent à 4,30 % à Madrid et 4,50 % à Barcelone. Les taux de rendement *prime* des commerces atteignent 3,60 % pour les meilleurs emplacements de pieds d'immeuble, 6,25% pour les centres commerciaux et 6,35% pour les retail parks.

Le marché immobilier en Italie

L'économie italienne a progressé de +0,6 % en 2025, dans un environnement peu favorable pour les économies orientées vers l'export (droits de douane plus élevés, appréciation de l'euro, concurrence accrue de la Chine).

Du côté du marché du travail, le taux de chômage s'établit à 5,6 % en 2025, soit environ 1,4 million de demandeurs d'emploi, loin des niveaux observés il y a dix ans (près de 3 millions de demandeurs d'emploi soit 13 % de chômage).

La reprise du marché immobilier d'entreprise s'est poursuivie en 2025 portée par la stabilisation des taux et le retour des opérations de taille. Le marché des bureaux a enregistré une hausse des investissements de +12 % sur un an pour atteindre 2,6 milliards d'euros. Tandis que le commerce a progressé de +14 % pour atteindre 3,1 milliards d'euros, parmi les volumes les plus soutenues en Europe. Les transactions emblématiques incluent l'acquisition par Generali et Percassi Group du centre commercial Orio Center en Lombardie pour 450 millions d'euros ou l'acquisition pour 195 millions d'euros par le family office du fondateur japonais d'Uniqlo d'un immeuble situé Piazza Cordusio à Milan loué par cet enseigne.

Les rendements *prime* se sont globalement stabilisés en 2025, avec même des signes de compression sur certaines typologies comme le commerce. En bureaux, Milan figure parmi les marchés les plus *core* d'Europe avec un rendement *prime* à 4,00 % tandis qu'il est de 4,75 % à Rome. En logistique, la normalisation du marché s'est confirmée avec un rendement *prime* national autour de 5,40 %, dans un contexte de correction achevée et de marché locatif résilient.



181 place Ernest Granier - Montpellier (34)
Locataires principaux : AMUE & CDC & CIC

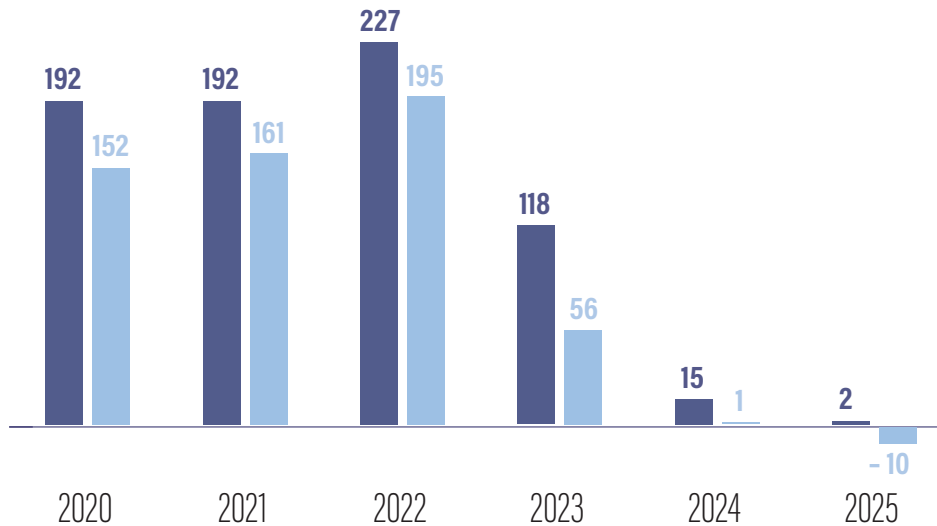
1.2 Évolution du capital et marché des parts

1.2.1 Évolution du capital

La collecte brute de l'exercice s'élève à 2,5 M€ (14,7 M€ en 2024) et la collecte nette des retraits à -9,6 M€ (1,5 M€ en 2024) compte tenu notamment de la mise en place d'un fonds de remboursement pour 9,8 M€. Sur les cinq derniers exercices, les collectes brutes et nettes ont évolué de la manière suivante :

En millions d'euros

Collecte brute ■
Collecte nette ■



Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en €)	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en €)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital (en €)	Prix d'entrée au 31 décembre (en €)
2021	1 104 074 952	191 520 648	160 931 935	7 263 651	18 009	19 152 065	237
2022	1 226 637 112	227 255 034	194 715 692	8 069 981	20 355	22 725 503	237
2023	1 258 363 920	118 460 980	56 367 994	8 278 710	21 161	11 846 098	212
2024	1 258 363 920	14 791 876	1 479 188	8 278 710	21 424	1 479 188	212
2025	1 248 499 728	2 494 392	-9 647 201	8 213 814	21 467	249 439	212

Au cours de l'exercice 2025, le nombre d'associés est passé de 21 424 à 21 467. Parmi eux, dix-huit compagnies d'assurances détiennent 36,53 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2025 (contre 36,45 % au 31 décembre 2024) :

- Oradea (12,18 %) notamment au titre des contrats UNEP Multisélection Plus et UNEP Capitalisation ;
- BPCE Vie (4,88 %) ;
- Suravenir (4,35 %) au titre de plusieurs contrats ;
- SwissLife (3,43 %) au titre des contrats Oxygène et SwissLife Stratégic Premium ;
- Assurance Epargne Pension (3,28 %) notamment au titre des contrats Nortia Panthéa, APREP Capi Plus et APREP Multi Actifs ;
- Spirica (3,07 %) au titre de plusieurs contrats ;
- AVIP (1,8 %) notamment au titre des contrats AVIP Liberté et AVIP Multilib ;
- APICIL (1,24 %) notamment au titre des contrats Frontière Efficente, Performance Absolue Vie, Liberalys Vie et Fidelis Vie ;
- les compagnies CNP Assurances (0,88 %), Skandia (0,43 %), Milleis Vie (0,37 %), Arcalis (0,14 %), HSBC Assurance (0,13 %), La Mondiale (0,12 %), Generali (0,12 %), Prepar Vie (0,07 %), Natixis Life (0,04 %) et Neuflice Vie (0,004 %), au travers de divers contrats en unités de comptes.

1.2.2 Marché des parts

Au cours de l'exercice, 76 662 nouvelles parts ont été souscrites et ont permis de diminuer un nombre équivalent de parts en attente de retrait.

L'Assemblée Générale du 5 juin 2024 de la SCPI Efimmo 1 a décidé de constituer un fonds de remboursement et a autorisé la Société de Gestion à le doter par des sommes provenant de la cession d'actifs. Le fonds de remboursement a été doté à hauteur de 9,8 M€ par la société de gestion.

Cette dotation a été totalement consommée au 30 novembre 2025. Elle aura permis d'assurer le retrait de 64 896 parts en complément des retraits compensés par les souscriptions.

Au 31 décembre 2025, 433 695 parts correspondant à 4,8 % de la capitalisation de la SCPI, étaient en attente de retraits.

Par ailleurs, 11 247 parts ont été cédées de gré à gré entre associés au cours de l'exercice (hors décès et succession), ce qui représente une forte progression par rapport aux années précédentes. Le nombre de parts ayant fait l'objet d'un retrait ou d'une cession de gré à gré représente 1,1 % du capital au 31 décembre 2025.

Votre Société de Gestion étudie de nouvelles solutions qui permettraient de rééquilibrer le marché des souscriptions et des retraits dans l'intérêt de tous les porteurs.

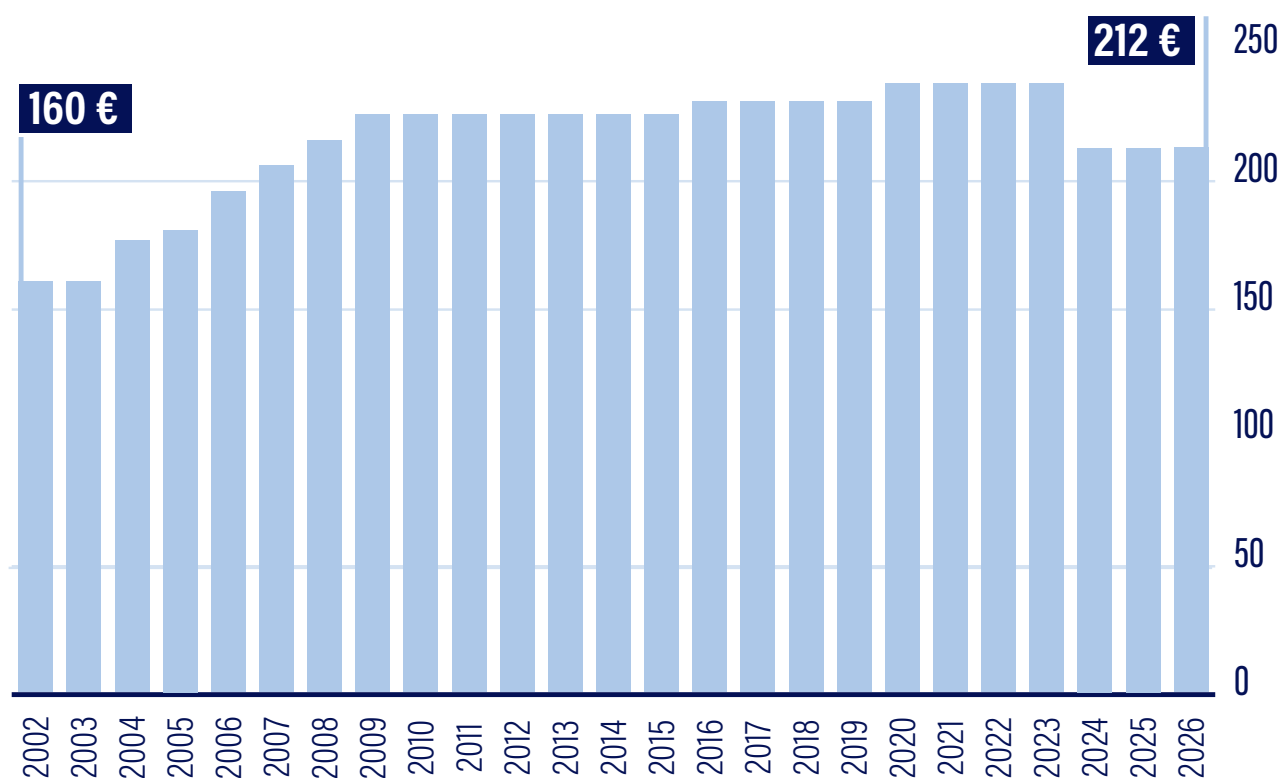
Année	Nombre de parts cédées ⁽¹⁾	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gestion sur les cessions (en € HT)
			au 1 ^{er} janv.	au 31 déc.			
2021	7 403	143 407	2,29 %	2,08%	15 jours	-	11 450
2022	5 324	152 552	2,17 %	1,96%	15 jours	-	5 500
2023	4 846	291 286	3,67 %	3,58%	25 jours	244 693	13 325
2024	3 981	69 773	0,89 %	0,89%	7,7 mois ⁽²⁾	387 191	9 300
2025	11 247	76 662	1,06 %	1,06%	11,1 MOIS ⁽²⁾	401 016	10 500

(1) hors décès et successions.

(2) délai moyen estimé

1.2.3 Historique du prix de souscription de la part au 1^{er} janvier

Depuis la réouverture du capital en juillet 2002 après la reprise de gestion de la SCPI par SOFIDY, le prix de souscription de la part a évolué comme suit :



1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine

1.3.1 Investissements

En 2025, EFIMMO 1 a investi plus de 36 M€ sur des opérations de diversification à un taux moyen de 7,3 %⁽¹⁾ avec l'acquisition d'un portefeuille de 2 entrepôts logistiques ainsi qu'une prise de participation aux côtés d'autres fonds de SOFIDY dans un centre-commercial situé en plein cœur de ville aux Pays-Bas.

Cette approche reflète notre volonté de renforcer la mutualisation du risque en réduisant la part des bureaux et en accentuant la diversification à la fois des typologies d'actifs mais également des géographies.

Présentation des opérations réalisées

Les investissements de l'exercice ont porté sur :

- un portefeuille composé de
 - **Un entrepôt logistique - Bègles/Bordeaux - 8,7 M€** : Acquisition d'un entrepôt logistique de 5 491 m² à usage de messagerie (logistique du dernier kilomètre). L'actif, idéalement situé aux portes de Bordeaux, se trouve à proximité directe d'une entrée de l'autoroute A630 et est loué à 100 % sur une durée ferme de 9 ans. Cette acquisition génère un rendement de 6,4 %⁽¹⁾ ;
 - **Un entrepôt logistique - Gevrey Chambertin/Dijon - 12,8 M€** Acquisition d'un entrepôt logistique de 8 676 m² à usage de messagerie (logistique du dernier kilomètre). L'actif est situé au croisement d'axes stratégiques autoroutiers européens (A6, A31 et A36). Il est loué à 100 %. Cette acquisition génère un rendement de 6,4 %⁽¹⁾ ;

- **Le centre commercial Stadshart Zoetermeer - Zoetermeer (périphérie de la Haye) - 14,7 M€** : Participation à l'acquisition du centre commercial Stadshart Zoetermeer (à hauteur de 8,83 % pour EFIMMO 1), en partenariat avec WERELDHAVE, opérateur spécialiste néerlandais des centres commerciaux. Situé dans la Randstad (conurbation réunissant les villes d'Amsterdam, Rotterdam, La Haye et Utrecht) au cœur de la ville de Zoetermeer, le centre commercial de 59 634 m² est composé de 117 unités locatives. Actuellement fréquenté par près de 8 millions de visiteurs par an, il bénéficie d'une excellente connexion avec les centres-villes de La Haye et Rotterdam, situés à moins de 15 km. Cette acquisition génère un rendement immédiat de 8,9 %⁽¹⁾.

Votre SCPI a par ailleurs été appelée à verser les fonds d'une participation dans laquelle un engagement a été pris au cours des exercices précédents à savoir :

- **Niam Nordic Core-Plus - 266 K€** : Deux appels de fonds, d'un montant total de 266 K€, ont été réalisés durant l'exercice au bénéfice du fonds de diversification dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 10,0 M€. Ce fonds, géré par Niam, a pour objectif d'investir principalement dans des actifs de qualité situés en Scandinavie (Norvège, Suède, Finlande et Danemark), avec une diversification sectorielle (bureaux, résidentiel, logistique, commerces, etc.). Les prochains tirages seront réalisés en fonction des opportunités d'investissement à venir.

La liste exhaustive des acquisitions de l'année figure dans le tableau du patrimoine page 69.



⁽¹⁾ La rentabilité immédiate des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI et n'est pas garanti. Ce taux de rendement exprime le rapport entre les loyers annuels de l'actif à la date d'acquisition, et sa valeur d'acquisition frais inclus. Il peut évoluer après l'acquisition, et ne doit pas être confondu avec le taux de distribution.

Le respect des critères fondamentaux d'investissement

● la performance à long terme et la sécurité des flux locatifs :

Comme pour les années précédentes, la stratégie d'investissement en 2025 a été guidée par des critères rigoureux d'emplacement et de performance. Cependant, cette année, dans un contexte de visibilité amoindri sur le marché de l'investissement en bureaux, une attention particulière a été portée à la diversification du portefeuille. Ainsi, les investissements réalisés au cours de l'exercice ont porté sur un centre-commercial de cœur-de-ville aux Pays-Bas et sur des entrepôts logistiques. Cette orientation reflète notre ambition d'optimiser les performances tout en renforçant la mutualisation du risque de la SCPI.

La sécurité des investissements passe également par la recherche de baux avec des loyers contenus assortis de locataires de qualité.

Concernée par l'impact de son activité sur l'environnement et convaincue que la gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe à leur valorisation financière dans le temps, la Société de Gestion s'attache à acquérir pour le compte d'EFIMMO 1, des actifs certifiés ou labellisés et/ou à réaliser des travaux d'amélioration de performance énergétique et environnementale. Se référer au chapitre 2 « Démarche ESG » pour plus d'informations (cf. page 43).

● la mutualisation des risques :

Comme pour les années précédentes, la Société de Gestion s'est attachée en 2025 à poursuivre une politique d'investissement sélective, se concentrant sur la qualité des emplacements, la granularité des actifs, la diversification géographique et la mutualisation du risque locatif.

Avec 241 actifs immobiliers, essentiellement composés d'unités de taille mesurée, répartis en France et dans 7 autres pays en Europe, EFIMMO 1 bénéficie d'un des patrimoines les plus diversifiés du monde des SCPI en nombre d'unités locatives et fait de la mutualisation des risques une pierre angulaire de sa gestion.

Par ailleurs, le tableau des « Principaux locataires » (cf. page 24) illustre la répartition du risque locatif et la qualité des signatures au sein du portefeuille : les 40 principaux locataires représentent 49,25 % des loyers répartis sur 159 unités locatives.



Entrepôt logistique - Bègles/Bordeaux (33)

1.3.2 Financements bancaires des investissements

Dans le cadre de la 12^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 5 juin 2024, EFIMMO 1 a poursuivi sa politique de recours mesuré à l'effet de levier du crédit. Votre SCPI a contracté au cours de l'exercice, directement ou indirectement au travers de participations dans des sociétés contrôlées, 4 nouveaux emprunts long terme pour un montant global de 39 M€ en quote-part EFIMMO 1, sur des durées allant de 5 à 12 ans amortissables ou remboursables in fine à des taux fixes compris entre 3,82 % et 4,02 %.

Par ailleurs, en 2025, votre SCPI a tiré 15 M€ supplémentaires sur sa ligne de financement renouvelable négociée en 2024.

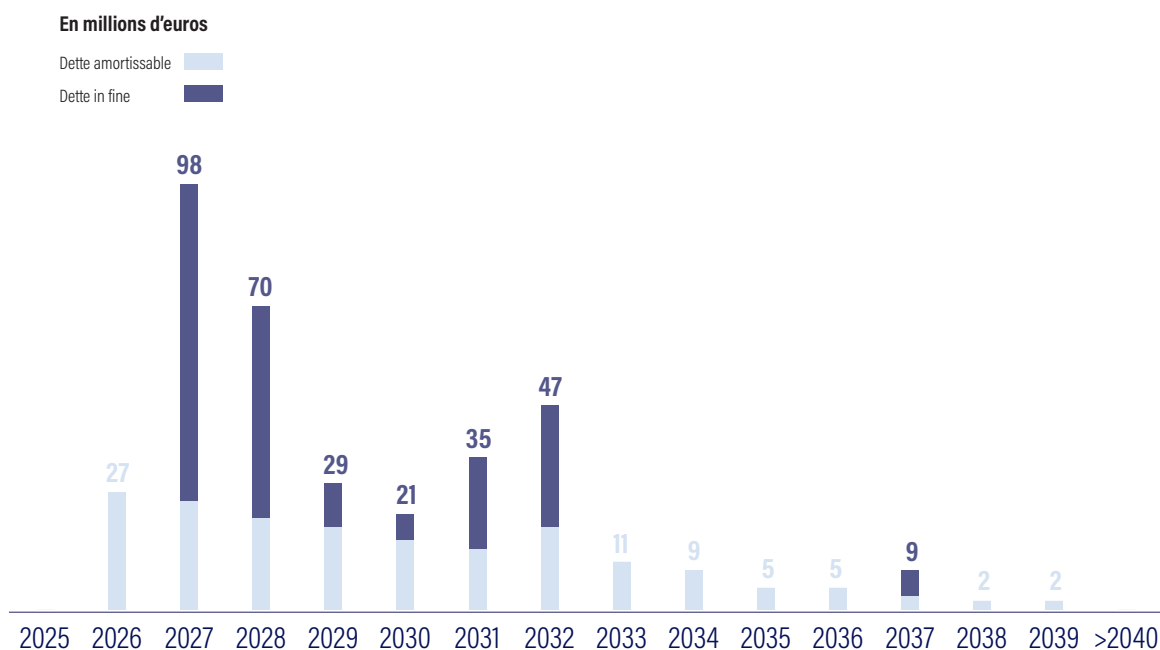
Au 31 décembre 2025, la dette bancaire détenue directement par EFIMMO 1 s'établit à 223,8 M€. En intégrant la quote-part de la dette contractée par les participations contrôlées, celle-ci s'élève à 370,9 M€.

La dette bancaire présente les principales caractéristiques suivantes :

- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 22,3% au 31 décembre 2025 contre 20,7 % au 31 décembre 2024. Retraité de la trésorerie, ce ratio s'élève à 19,45 % ;
- un coût moyen de la dette de 2,31 % sur l'exercice 2025 (contre 2,10 % en 2024) et un coût instantané de 2,45 % au 31 décembre 2025 ;
- une part des emprunts à taux fixe (ou variable swapé) de 98,5 %, le solde (1,5 %) représentant la part à taux variable ;
- une durée⁽¹⁾ de 3 ans et 10 mois et une durée de vie résiduelle moyenne de 14 ans et 3 mois ;
- les emprunts ont été contractés auprès de treize groupes bancaires distincts.

Au 31 décembre 2025, le profil d'extinction de la dette se présente de la manière suivante :

L'échéance de 2027 intègre trois remboursements *in fine* arrivant à maturité en avril 2027 pour l'un et décembre 2027 pour les deux autres et représentant un montant de 38 M€ au total. Elle intègre également 35 M€ de la ligne de financement renouvelable La Société de Gestion étudie un programme de refinancement en conséquence.



Les garanties mises en place au bénéfice des banques sont de simples privilèges de prêteur de deniers ou autres inscriptions hypothécaires.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽²⁾ au 31 décembre 2025 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,34 et 1,33.

(1) La durée d'un portefeuille d'emprunts mesure la durée nécessaire pour rembourser la moitié du capital restant dû de l'ensemble des emprunts compte tenu de son amortissement.

(2) L'effet de levier d'EFIMMO 1 calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmentée du nominal des swaps de taux d'intérêt et des dettes d'exploitation et divisée par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement intègre les disponibilités et ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.

1.3.3 Arbitrages

La Société de Gestion a mené une politique d'arbitrage active visant à améliorer la qualité globale du portefeuille immobilier en cédant des biens immobiliers arrivés à maturité, vacants, et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement de votre SCPI tout en dégageant des plus-values significatives. Parmi les opérations d'arbitrage réalisées au cours de l'exercice, votre Société de Gestion a procédé aux cessions suivantes :

- six lots de copropriété d'un immeuble de bureaux parisien situé rue Cabanis (13^{ème} arrondissement) pour un prix total de 7 331 K€ dégageant au total +1 331 K€ plus value nette de fiscalité ;
- un immeuble de bureaux d'une surface totale de 1 543 m² situé rue des Marins Français Libres à Carantec (29), pour un prix net vendeur de 2 800 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de +534 K€ ;
- un local d'activité d'une surface totale de 2 176 m² situé ZA de l'Avagon aux Pennes-Mirabeaux (13), pour un prix net vendeur de 2 700 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de +957 K€ ;

- une moyenne surface de périphérie de 3 381 m² situé impasse des Longs Réages à Plérin (22), pour un prix net vendeur de 2 400 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de +692 K€ ;
- un immeuble de bureaux de 1 135 m² situé avenue de l'Europe à Schiltigheim (67), pour un prix net vendeur de 2 200 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de +102 K€ ;
- quatre lots d'un immeuble de bureaux situé rue Léon Paulet à Marseille (13) et détenu à hauteur de 20 % par EFIMMO 1 en indivision avec un autre fonds géré par SOFIDY. Ces lots ont été vendus à la découpe à un prix net vendeur total de 620 K€ dégageant +261 K€ de plus-value nette de fiscalité.

En outre, 13 autres cessions d'actifs représentant 10 762 m² dont 5 545 m² vacants sont intervenues au cours de l'exercice pour un montant total de 14 572 K€ dégageant des plus-values nettes de fiscalité de +430 K€.

À noter que ces ventes ont été réalisées en moyenne +9,4 % au-dessus des dernières valeurs d'expertises connues.

Au global, les opérations d'arbitrages de l'exercice dégagent une plus-value avant fiscalité de 3 151 802 € et permettent d'afficher les performances suivantes :

Total des prix de vente	Total des plus ou moins-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2025)	Total des prix de vente vs total des valeurs d'expertise
25 348 958 €	2 935 960 €	23 162 630 €	+9,4 %

Conformément à l'article 18 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion perçoit une commission sur les cessions d'actifs de 2,5 % HT du prix de vente net vendeur. Cette commission s'élève à 633 724 € HT pour les cessions d'actifs détenus en direct en 2025.



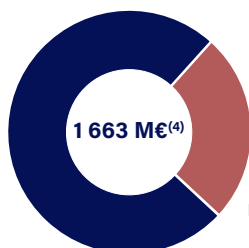
Rue Vivienne - Paris (2^{ème})
Locataire principal : Fremantle & BMG (Groupe Bertelsmann)

1.3.4 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2025

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2025 ou à défaut du prix d'acquisition hors droits et hors frais des actifs récemment acquis, le patrimoine total d'EFIMMO 1 se décompose de la manière suivante :

Par répartition géographique

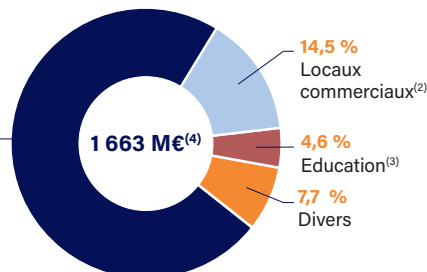
France : **74,9 %**
Paris Centre **9,8 %**
Grand Paris **35,2 %**
Métropoles
françaises **29,2 %**



Étranger : **25,1 %**
Allemagne **10,0 %**
Royaume-Uni **5,2 %**
Pays-Bas **4,4 %**
Belgique **2,3 %**
Irlande **1,4 %**
Italie **1,3 %**
Espagne **0,6 %**
Reste de l'Europe(1) **0,7 %**

Par typologie d'actif

73,3 %
Bureaux



(1) Au travers de participations financières non contrôlées.

(2) La catégorie « Autres locaux commerciaux » correspond aux moyennes surfaces de périphérie, commerces de vente aux professionnels et galeries de centres commerciaux.

(3) La catégorie « Divers » correspond aux locaux d'activité, aux entrepôts logistiques, aux logements, aux hôtels et aux participations financières non contrôlées dont la typologie d'actif n'est pas transposée.

(4) Se référer à la partie « Expertises et valeur de la société » pour plus d'informations (cf. page 34).

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2025 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

Typologie ⁽¹⁾ :	BUR	EDU	CCV	MSP	GCC	CVP	ACT	LOG	HAB	HOT	Total 2025	Total 2024
Paris	8,9 %	-	0,9 %	-	-	-	-	0,0 %	0,0 %	-	9,8 %	10,0 %
Région parisienne	26,4 %	2,0 %	1,4 %	0,2 %	2,5 %	-	1,4 %	0,0 %	0,0 %	1,2 %	35,2 %	36,7 %
Province	22,3 %	0,3 %	1,1 %	2,4 %	1,4 %	0,2 %	1,3 %	0,2 %	0,0 %	-	29,2 %	28,5 %
Allemagne	8,7 %	-	0,0 %	-	-	-	-	0,3 %	0,0 %	0,9 %	10,0 %	10,1 %
Pays-Bas	1,3 %	-	2,0 %	1,5 %	0,1 %	-	-	0,2 %	0,1 %	-	5,2 %	4,0 %
Belgique	1,6 %	-	0,2 %	0,0 %	0,4 %	-	-	-	-	-	2,3 %	2,3 %
Royaume-Uni	2,1 %	1,8 %	0,0 %	-	-	-	-	0,4 %	0,0 %	-	4,4 %	4,5 %
Irlande	1,3 %	-	0,1 %	-	-	-	-	0,0 %	0,0 %	-	1,4 %	1,2 %
Espagne	0,2 %	0,5 %	0,0 %	-	-	-	-	0,0 %	0,0 %	-	0,6 %	0,6 %
Italie	0,0 %	-	0,0 %	-	-	-	-	0,2 %	0,0 %	1,1 %	1,3 %	1,2 %
Reste de l'Europe	0,4 %	-	0,0 %	0,1%	-	-	-	0,2 %	0,0 %	-	0,7 %	0,7 %
TOTAL 2025	73,3 %	4,6 %	5,7 %	4,2 %	4,4 %	0,2 %	2,7 %	1,6 %	0,1 %	3,2 %	100,0 %	100,0 %
TOTAL 2024	75,3 %	4,7 %	4,4 %	4,2 %	1,2 %	0,4 %	1,5 %	1,7 %	0,2 %	3,1 %	100,0 %	100,0 %

(1) BUR = Bureaux / CCV = Commerces de centre-ville / MSP = Moyennes surfaces de périphéries / CVP = Commerces de vente aux professionnels / GCC = Galeries des centres commerciaux / ACT = Activités / LOG = Logistique / HAB = Habitations / HOT = Hôtels / EDU = Education.

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2025 [EN SURFACES (M²) HORS INVESTISSEMENTS INDIRECTS NON CONTRÔLÉS]

Typologie ⁽¹⁾ :	BUR	EDU	CCV	MSP	GCC	CVP	ACT	LOG	HAB	HOT	Total
Paris	17 829	-	2 868	-	-	-	-	-	-	-	20 698
Région parisienne	158 015	6 972	11 570	962	11 922	-	20 080	-	-	6 639	216 162
Province	169 525	1 110	11 017	34 106	12 599	3 339	15 302	-	-	-	246 998
Allemagne	60 795	-	-	-	-	-	-	-	-	7 369	68 164
Pays-Bas	9 213	-	11 674	20 181	110	-	-	-	772	-	41 950
Belgique	11 369	-	1 878	798	4 629	-	-	-	-	-	18 674
Royaume-Uni	3 957	4 368	-	-	-	-	-	-	-	-	8 325
Irlande	3 605	-	283	-	-	-	-	-	-	-	3 889
Italie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 777	2 777
Espagne	700	2 701	-	-	-	-	-	-	-	-	3 402
TOTAL (M²)	435 009	15 152	39 291	56 047	29 260	3 339	35 382	0	772	16 785	631 039

(1) BUR = Bureaux / CCV = Commerces de centre-ville / MSP = Moyennes surfaces de périphéries / CVP = Commerces de vente aux professionnels / GCC = Galeries des centres commerciaux / ACT = Activités / LOG = Logistique / HAB = Habitations / HOT = Hôtels / EDU = Education.

Note : les totaux des catégories indiqués peuvent différer des sommes de chaque composant de ladite catégorie en raison des arrondis.

Autres informations

Au 31 décembre 2025, le patrimoine d'EFIMMO 1 fortement granulaire est constitué de 241 actifs. Les cinq principaux actifs de la SCPI (en valeur vénale hors droits) représentent 19 % de la valeur totale du portefeuille.

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine (hors indirects non contrôlés) s'établit à 2 652 €/m² au 31 décembre 2025 contre 2 632 €/m² à fin 2024.

1.3.5 Principaux locataires

Au 31 décembre 2025, le patrimoine fortement mutualisé est constitué de 1 408 unités locatives. Les quarante principaux locataires (loyers supérieurs à 0,4 % du total des loyers de la SCPI) témoignent d'une forte granularité et représentent près de 49,3 % des loyers répartis sur 157 unités locatives. Ces derniers sont présentés ci-après :

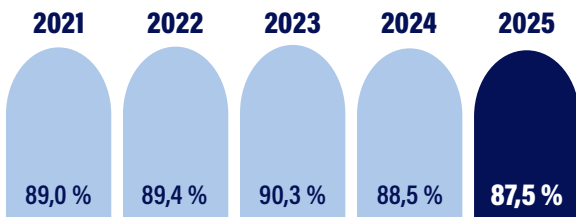
	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Public / Parapublic France	55	6,56 %
Bertelsmann	3	3,87 %
B&B Hôtels	7	3,28 %
Sodexo	1	2,79 %
ABN Amro Bank n.v.	1	2,58 %
Public / Parapublic Allemagne	5	2,32 %
Groupe Mulliez	12	2,26 %
the University of Law limited	1	1,79 %
Volkswagen	2	1,71 %
Intermarché	1	1,35 %
Kingfisher	2	1,25 %
Inditex	8	1,09 %
Deutsche Apotheke - Ärztebank	5	1,06 %
Carrefour	8	1,00 %
Mediahuis Ireland limited	1	0,96 %
Albert Heijn	1	0,94 %
Glandore Business Centres Ltd	1	0,85 %
ESUP Group	1	0,84 %
Symrise	1	0,80 %

	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
BPCE	5	0,75 %
Primark	1	0,73 %
Cognita Schools limited	1	0,68 %
Cardinal Campus	1	0,67 %
Xiong Hai	1	0,67 %
Commissioners of Public Works	1	0,64 %
MACSF Assurances	3	0,60 %
Lasseri Scetbon & Associés	1	0,59 %
HÄVG Hausärztliche Vertragsgem	1	0,57 %
Assystem EOS	2	0,55 %
UGC	1	0,55 %
Fnac Darty	2	0,54 %
Rallye	7	0,54 %
Pochet	1	0,53 %
TAG Immobilien AG	1	0,50 %
Thalès	1	0,50 %
Coheris	1	0,50 %
Conforama France	1	0,50 %
Schenker-Joyau	1	0,47 %
Regus	2	0,47 %
BNP Paribas	6	0,45 %
TOTAL	157	49,25 %

1.4 Gestion locative et immobilière

1.4.1 Taux d'occupation financier

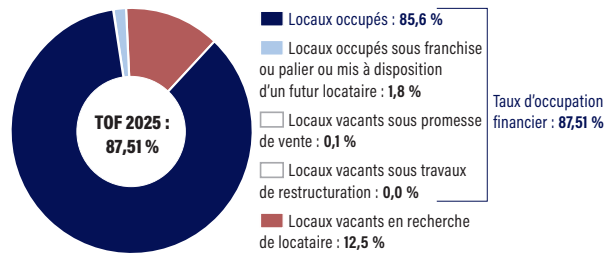
Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ moyen du patrimoine détenu par EFIMMO 1 s'établit à 87,5 % au titre de l'exercice 2025 contre 88,5 % l'année précédente en raison de divers départs de locataires sur des surfaces de bureaux et notamment la libération d'un immeuble de bureaux de 7 485 m² bureaux situé à Pantin (93) représentant un loyer annuel de 1,4 M€, la libération de 2 675 m² de bureaux situés place Verrazzano à Lyon représentant un loyer annuel total de 594 K et enfin la libération 1 847 m² de bureaux situés avenue Jean Jaurès à Colombes représentant un loyer annuel total de 409 K€.



Au 31 décembre 2025, dix actifs pèsent 40% de la vacance et parmi les plus significatifs, l'immeuble Le Ravel à Guyancourt (92), Vorgebirgsstrasse à Bonn (Allemagne), rue Jean Lolive à Pantin (93), rue du Patis Patelin à Rennes (35) et Terrasse Bellini à Puteaux/La Défense (92), concentrent respectivement 7,5 %, 5,7 %, 4,7 %, 4,3 % et 3,9 % du total de la vacance.

La vacance financière de 12,9 % correspond à un manque à gagner locatif de 16 992 192 € et dont l'essentiel porte sur des actifs de bureaux qui font l'objet d'actions de relocation, de mesures d'accompagnement ou demeurent vacants en vue d'être cédés en l'état.

À noter que le calcul du taux d'occupation financier prend en compte par « transpiration » les taux d'occupation financiers des actifs détenus de façon indirecte dans les participations contrôlées et non contrôlées.



(1) 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.



Chaussée de Charleroi 112 - Bruxelles (Belgique)

Locataires principaux : Alten Belgium & Institut Bruxellois pour la recherche et l'innovation

1.4.2 Locations, relocations, renouvellements et cessions de baux

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2025	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	20	20 342 m ²	4 240 221 €	3 589 084 €
Relocations	49	48 538 m ²	7 653 374 €	6 903 644 €
Déspécialisations				
TOTAL	69	68 881 M²	11 893 596 €	10 492 727 €
Locations	4	762 m ²	0 €	197 135 €
Indemnités de déspécialisation ou droit d'entrée				

Pour rappel la totalité des loyers facturés par EFIMMO en 2025 est de 123M€.

En 2025, la Société de Gestion a été particulièrement active en louant ou relouant 53 locaux portant sur 49 301 m² et renouvelant 20 baux.

L'ensemble de ces opérations portent majoritairement sur des surfaces de bureaux situées dans des zones présentant une offre disponible en croissance, ou des surfaces mixte et moyennes surfaces commerciales en région pour lesquelles les loyers ont été réalignés aux valeurs locatives de marché, ont conduit à une baisse de -11,8 % des revenus locatifs par rapport à la situation locative précédente.

Cette baisse est à mettre au regard de la réduction du risque locatif puisque ces actes de gestion ont permis de réengager des locataires avec des baux bénéficiant de périodes fermes et/ou de relouer des surfaces vacantes améliorant les revenus locatifs et diminuant le niveau de charges non refacturables.

Parmi les 49 relocations réalisées au cours de l'exercice 2025, ci-après les plus significatives :

- Combs-la-Ville (77) - ZAC de Paris-Sud IV : renouvellement et extension d'un locataire existant sur une surface de 18 720 m² d'activités, dans le cadre d'un bail ferme de 5 ans, pour un loyer total de 1 160 K€ HT HC, soit une hausse de +1 % par rapport au loyer précédent.
- Saint-Germain-en-Laye (78) - quartier Lisière Péreire : cinq relocations à quatre locataires distincts d'une surface totale de 3 982 m² de bureaux à un loyer total de 936 K€ HT HC, soit une baisse de -27 % par rapport au loyer précédent lequel avait bénéficié de 9 ans d'indexation. Ces prises à bail réalisées dans le trimestre du départ de l'ancien locataire ont permis de limiter fortement l'impact de la vacance et de sécuriser des locataires sur plus de 75 % de la surface. Des discussions sont en cours avec plusieurs prospects en vue relouer le solde de 800 m².
- Nantes (44) - boulevard Allende : relocation d'une surface de 2 825 m² de bureaux, dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans à un monolocataire, pour un loyer total de 830 K€ HT HC, soit une hausse de +20 % par rapport au loyer précédent.
- Bordeaux (33) - boulevard Gautier / rue Redon : relocation d'une surface de 4 185 m² de bureaux, pour un loyer total de 662 K€ HC HT, soit un montant stable par rapport au loyer précédent.
- Bordeaux (33) - rue de Condé : relocation de 1 648 m² de bureaux à un loyer annuel de 351 K€ HT HC, soit une baisse de -28 % par rapport au loyer précédent ;
- Lille (50) - boulevard de la Liberté : relocation de 908 m² de bureaux à un loyer de 210 K€ HT HC, soit une hausse de +3 % par rapport au loyer précédent ;
- Levallois-Perret (92) - rue Anatole : relocation de 424 m² de bureaux dans le cadre d'un bail ferme de 5 ans à un loyer annuel de 179 K€ HT HC, soit une baisse de -7 % par rapport au loyer précédent ;

Côté location, quatre opérations ont été réalisées au cours de l'exercice sur des surfaces vacantes depuis l'acquisition pour un montant total de loyer de 197 K€ HT HC.

Quant aux renouvellements, ils génèrent une baisse des revenus locatifs de -15 % par rapport aux anciens loyers. Parmi les 20 renouvellements réalisés au cours de l'exercice 2025, ci-après les principales variations :

- Montigny-le-Bretonneux - avenue de Westphalie : deux renouvellements de baux pour un total de 4 284 m² à un loyer annuel de 1 123 K€ HT HC, soit une baisse de -27 % par rapport au loyer précédent. Cette baisse permet de se réaligner au niveau du marché après plusieurs années d'indexation. En contrepartie, les locataires se sont engagés sur une durée ferme de 6 ans. D'autres opérations de gestion locative ont lieu tout au long de l'année 2025 et d'autres, en cours de signature, permettront potentiellement de remplir intégralement cet actif en 2026 ;
- St-Priest - allée Alexandre Borodine : renouvellement avec une entreprise de services financiers de premier plan de 4 210 m² de surface de bureaux à un loyer annuel de 600 K€ HT HC, soit une baisse de -5 % par rapport au loyer précédent mais à un niveau restant supérieur à la valeur locative de marché. La sécurisation du locataire actuel permet d'éviter une période de vacance potentiellement longue et des travaux conséquents.
- Boulogne-Billancourt (92) - rue Barthelemy Danjou : renouvellement d'un bail de 1 323 m² de bureaux à un loyer de 411 K€ HT HC, soit une baisse de -11 % par rapport au loyer précédent. Cette baisse permet de se réaligner au niveau du marché après plusieurs années d'indexation ;
- Bonn (Allemagne) - Vorgebirgsstrasse : reconduction d'un engagement ferme sur une période de deux ans suite à l'activation d'un droit d'option du locataire sur une surface de 2 517 m² de bureaux aux mêmes conditions soit un loyer de 292 K€ HT HC.

Il est à noter que ces opérations de relocation et de renouvellement ont été réalisées après une longue période d'indexation positive avec par exemple un indice ILAT qui a progressé de +20 % depuis 5 ans.

Durant l'exercice, 3 locaux commerciaux ont fait l'objet d'une cession de bail sans changement d'activité des locataires et n'ont, par conséquent, donné lieu à aucune indemnité de déspécialisation au bénéfice d'EFIMMO 1.

1.4.3 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés⁽¹⁾ sur l'exercice 2025 s'établissent à 105 297 009 € HT HC contre 101 119 528 € HT HC en 2024.

L'organisation très intégrée de la gestion immobilière chez SOFIDY, permet aux équipes de gestion d'être au contact quotidien des locataires. Elle se traduit en 2025 par un taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice s'établissant à 97,0 % à la date de rédaction du présent document⁽²⁾.

1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2025, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucun contentieux significatif est à signaler.



7 avenue Ingres - Paris (16^{ème})
Locataire principal : Marvell Avocats

(1) Dont loyers encaissés en quote-part de détention par les participations indirectes contrôlées.
(2) Au 23/03/2025.

1.4.5 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

Le plan comptable des SCPI prévoit une provision pour gros entretiens (PGE) constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens ont pour objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI.

Au 31 décembre 2025, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

Solde de la provision (PGE) constituée au 31 décembre 2024 (en Euros)	958 000
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués en 2025	15 781
- Reprise sur provision pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	1 156 519
+ Nouvelle provision (PGE) constituée en 2025	1 355 961
= SOLDE DE LA PROVISION (PGE) AU 31 DÉCEMBRE 2025	1 141 661

Les travaux effectués ou engagés en 2024 au titre des gros entretiens se sont élevés à 15 K€.

À noter que la reprise de provision de 1 157 K€ correspond aux travaux de gros entretiens souvent dans des copropriétés initialement prévus en 2025 reclassés ou annulés au cours de l'exercice ou reportés sur les cinq prochaines années.

Par ailleurs, des travaux visant à renouveler, à améliorer ou à créer de nouvelles installations sur le patrimoine immobilier existant ont été réalisés au cours de l'exercice pour un montant total de 12 416 K€. Une fois ces travaux achevés, ils sont immobilisés, soit en immobilisations de création, soit en immobilisations de remplacement.

En 2025, les principaux travaux réalisés ont porté sur les actifs suivants :

- Puteaux/La Défense (92) - Terrasse Bellini - 3 750 K€ : la poursuite de la transformation de surfaces de bureaux en « Établissement Recevant du Public » ayant permis de relouer en partie l'actif à un établissement d'enseignement supérieur ;
- Saint-Germain-en-Laye (78) - avenue de Winchester - 809 K€ : suite au départ du locataire unique, réalisation de travaux de division et création de nouveaux espaces communs afin de relouer l'actif à la découpe. Ces travaux ont permis de positionner l'actif comme l'un des plus qualitatifs de sa zone. Aujourd'hui l'actif est quasi entièrement occupé.
- Bègles (33) - rue Radio Londres - 655 K€ : travaux d'aménagement du preneur pris en compte dans le prix d'acquisition.
- Nijmegen (Pays-Bas) - 540 K€ : réfection de 10 000 m² de toiture et de l'étanchéité d'un bâtiment commercial.
- Bordeaux (33) - boulevard Antoine Gautier - 456 K€ : rénovation complète du 6^{ème} et dernier étage. Réfection du système de climatisation et réaménagement complet du plateau. Ces travaux ont permis de renouveler le locataire sur la totalité de ses surfaces. Un sur-loyer a été obtenu pour les amortir.
- Lyon (69) - Campus Verrazzano - 413 K€ : rénovation des parties communes et du hall d'entrée notamment ainsi que travaux de préservation du bassin emblématique du bâtiment.
- Düsseldorf (Allemagne) - Am seestern - 359 K€ : rénovation du hall d'entrée et de l'accès extérieur à l'immeuble ainsi que réfection d'une verrière. Des lampes LED ont également été installées dans une logique de réduction des consommations énergétiques. Ces travaux visent à redynamiser les abords et la commercialisation.
- Brunoy (91) - rue Philisbourg - 308 K€ : réfection complète de la toiture.
- Velizy (78) - rue Dewoitine - 275 K€ : travaux d'amélioration du système de climatisation/ventilation/chauffage.



Steckelhorn 5-9 - Hambourg (Allemagne)
Locataire principal : TAG Immobilien

1.5 Résultats financiers

Les comptes et annexes 2025 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

1.5.1 Évolution des résultats financiers par part au cours des cinq derniers exercices

Le résultat courant par part s'établit pour l'exercice 2025 à 8,28 €, en baisse de -9,1 % sur un an. Cette baisse s'explique notamment par la hausse des charges et taxes non refacturables liée à la baisse du taux d'occupation financier et de régularisations sur des exercices antérieurs. Par ailleurs, on constate également une baisse des produits financiers en raison de la diminution de la trésorerie placée en 2025 combinée à une baisse des taux de rémunération.

Il convient en outre de noter qu'une partie croissante du patrimoine d'EFIMMO 1 est située dans des pays européens voisins. Cette situation a pour conséquence que la SCPI assume l'impôt (souvent inférieur) sur les revenus tirés de ce patrimoine pour le compte de ses associés (les mécanismes de déclarations de ces revenus auprès de l'administration fiscale française permet d'éviter une double imposition). La part de la fiscalité assumée par la SCPI pour le compte de ses associés augmente avec le poids croissant du patrimoine étranger. Retraité de la fiscalité sur les revenus perçus à l'étranger, le résultat de votre SCPI s'établit à 8,73 € en 2025.

En Euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	Exercice 2021		Exercice 2022		Exercice 2023		Exercice 2024		Exercice 2025	
	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	13,05	93,9 %	12,25	95,0 %	12,14	92,1 %	11,88	91,7 %	11,80	92,2 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,85	6,1 %	0,65	5,0 %	1,05	7,9 %	1,08	8,3 %	1,00	7,8 %
TOTAL DES REVENUS	13,9	100,0 %	12,9	100,0 %	13,19	100,0 %	12,96	100,0 %	12,80	100,0 %
CHARGES										
									0,00	
Commission de gestion	1,37	9,8 %	1,23	9,6 %	1,3	9,9 %	1,27	9,8 %	1,25	9,8 %
Autres frais de gestion	0,51	3,7 %	0,42	3,3 %	0,5	3,8 %	0,46	3,5 %	0,65	5,1 %
Charges locatives non récupérées	0,99	7,1 %	1,17	9,1 %	1,16	8,8 %	1,21	9,3 %	1,34	10,5 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	2,87	20,7 %	2,83	21,9 %	2,96	22,4 %	2,94	22,7 %	3,24	25,3 %
Charges financières	0,6	4,3 %	0,51	4,0 %	0,49	3,7 %	0,76	5,9 %	1,04	8,1 %
Amortissements nets	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %	-0,00	-0,0 %	-0,00	-0,0 %
Provisions	0	0,0 %	0,02	0,2 %	0,17	1,3 %	0,15	1,2 %	0,24	1,9 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,6	4,3 %	0,53	4,1 %	0,66	5,0 %	0,91	7,0 %	1,28	10,0 %
TOTAL DES CHARGES	3,48	25,0 %	3,37	26,1 %	3,61	27,4 %	3,85	29,7 %	4,52	35,3 %
RÉSULTAT COURANT ⁽¹⁾	10,43	75,0 %	9,53	73,9 %	9,57	72,6 %	9,11	70,3 %	8,28	64,7 %
RÉSULTAT COURANT AVANT FISCALITÉ ÉTRANGÈRE (POUR INFORMATION)	10,61	76,3 %	9,63	74,6 %	9,73	73,8 %	9,24	71,3 %	8,73	68,2 %
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	11,28	81,1 %	9,72	75,4 %	9,72	73,7 %	9,12	70,4 %	8,40	65,6 %
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	11,23	80,8 %	9,67	75,0 %	9,57	72,6 %	9,11	70,3 %	8,28	64,7 %
VARIATION REPORT À NOUVEAU	-0,85		-0,19		-0,15		-0,01		0,09	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	2,28		1,49		1,32		1,18		1,18	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	1,49		1,32		1,18		1,17		1,06	

(1) Déduction faite des prélèvements d'impôts sur le revenu à l'étranger.

(2) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013.

(3) Hors distribution exceptionnelle.

(4) Avant affectation du résultat de l'exercice.

(5) Après affectation du résultat de l'exercice.

(6) Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice.

1.5.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	CHARGES ⁽¹⁾ (dont commissions de la Société de Gestion)		Pourcentage charges / recettes locatives brutes	Pourcentage retraité de l'impact du recours au crédit ⁽²⁾
2021	88 047 455 €	23 359 491 €	(9 239 687)	26,53 %	19,85 %
2022	91 724 444 €	25 189 183 €	(9 241 674)	27,46 %	23,01 %
2023	98 197 718 €	29 112 921 €	(10 580 269)	29,65 %	25,39 %
2024	98 239 737 €	29 074 594 €	(10 531 072)	29,60 %	28,55 %
2025	97 371 689 €	33 041 346 €	(10 312 703)	33,93 %	31,14 %

(1) Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

(2) Après retraitement : (i) des recettes locatives brutes générées par les emprunts estimées en appliquant le taux de rentabilité nette des investissements de l'année à l'encours moyen de la dette sur l'exercice ; (ii) des intérêts d'emprunt et d'une estimation des commissions de gestion et de la provision pour grosses réparations induite par les recettes locatives brutes liées aux emprunts.

1.5.3 Résultats financiers transparisés

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER			
Loyers	80 215 448	23 840 104	104 055 551
Charges non récupérables	-11 769 836	-1 026 350	-12 796 186
Travaux non récupérables et gros entretien	-15 781	-37 827	-53 608
Impact des douteux	-730 988	-285 493	-1 016 481
RÉSULTAT IMMOBILIER	67 698 843	22 490 434	90 189 277
			0
COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION			
			0
Commission de gestion de la SGP	-10 312 703	-272 105	-10 584 808
Autres charges d'exploitation	-5 666 153	-2 729 107	-8 395 260
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-15 978 856	-3 001 212	-18 980 068
			0
COMPOSANTS DU RÉSULTAT FINANCIER			
			0
Intérêts des emprunts	-4 319 911	-3 379 390	-7 699 301
Autres charges financières	-35 056	-91 194	-126 250
Produits financiers	7 468 167	168 130	7 636 297
RÉSULTAT FINANCIER	3 113 200	-3 302 454	-189 254
			0
COMPOSANT DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			
			0
Résultat exceptionnel	0	-5	-5
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0	-5	-5
			0
RÉSULTAT TRANSPARISÉ	54 833 187	16 186 763	71 019 949
DISTRIBUTION COMPLÉMENTAIRE DES FILIALES			
			-2 718 557
RÉSULTAT DE LA SCPI			68 301 393
Résultat total par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2025			8,49

1.5.4 Évolution du taux de distribution et du prix de la part

ANNÉE ⁽¹⁾	Prix d'entrée	Dividende versé au titre de l'année	Taux de distribution brut ⁽²⁾	Taux de distribution net ⁽³⁾	Report à nouveau cumulé par part
2021	237,00 €	11,38 €	4,91 %	4,80 %	1,49 €
2022	237,00 €	11,36 €	4,98 %	4,79 %	1,32 €
2023	237,00 €	10,62 €	4,65 %	4,48 %	1,18 €
2024	212,00 €	10,33 €	5,07 %	4,87 %	1,17 €
2025	212,00 €	8,95 €	4,44 %	4,23 %	1,06 €

(1) Au 1^{er} janvier N.

(2) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N.

(3) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N.

Le dividende global distribué au titre de l'exercice 2025 s'est élevé à 8,96 € par part ayant pleine jouissance. Il procure un taux de rentabilité de 4,44 % brut de fiscalité ⁽²⁾ et 4,23 % net de fiscalité ⁽³⁾. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires et d'acomptes exceptionnels détaillés ci-contre :

	2024	2025	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre	2,25	2,10	Fin avril N
Acompte 2 ^e trimestre	2,25	2,10	Fin juillet N
Acompte 3 ^e trimestre	2,25	2,10	Fin octobre N
Acompte 4 ^e trimestre	2,37	2,10	Fin janvier N+1
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	1,21	0,56	
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	10,33	8,96	
TAUX DE DISTRIBUTION BRUT DE FISCALITÉ ⁽²⁾	5,07 %	4,44 %	
TAUX DE DISTRIBUTION NET DE FISCALITÉ ÉTRANGÈRE ⁽³⁾	4,87 %	4,23 %	

(1) Prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

(2) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N.

(3) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N.



1.5.5 Diverses mentions obligatoires

DÉLAIS DE RÈGLEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2025 des soldes des dettes fournisseurs et des créances clients par date d'échéance.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

FACTURES REÇUES

D.441-4, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	0					922
Montant total des factures concernées (TTC)	0	519 810	245 769	1 060 110	5 542 994	7 368 683
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,00 %	1,34 %	0,63 %	2,73 %	14,27 %	18,97 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du Code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour calculer le retard de paiement	DÉLAI LÉGAUX : 30 JOURS					

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-6, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	0					127
Montant total des factures concernées (TTC)	0	0	0	5 618	1 376 953	1 382 571
% DU CA DE L'EXERCICE (TTC)	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	1,03 %	1,03 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du Code du commerce)						
DÉLAIS LÉGAUX : 0 JOUR						

Se référer à la partie « Loyers encaissés et recouvrement » pour plus d'informations (cf. page 27).



Calle de Albarracín 34 - Madrid (Espagne)
Locataires principaux : CTO Medicina & Linkia Talentia

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

En Euros	Total au 31/12/2024 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31/12/2025 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾	1 988 588 307	-10 484 168	1 978 104 139
Cessions d'immeubles ⁽³⁾	219 037 912	22 040 813	241 078 726
Plus / moins-values sur cession d'immeubles	73 016 670	3 308 145	76 324 815
Emprunts	200 259 635	24 016 839	224 276 475
Prélèvements sur primes d'émission ⁽⁴⁾	-427 320 347	-2 267 966	-429 588 313
Investissements immobiliers patrimoine direct	-1 607 340 074	-36 257 306	-1 643 597 380
Investissements immobiliers indirects	-360 862 843	-14 196 848	-375 059 691
Dépôts et cautionnements	381 363	-10 026	371 338
Divers ⁽⁵⁾	-65 428 531	-5 609 805	-71 038 336
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	20 332 093	-19 460 320	871 773

(1) Depuis l'origine de la Société.

(2) Le flux de l'exercice correspond aux capitaux bruts collectés diminués du montant nominal des parts retirées.

(3) Le flux de l'exercice correspond à la valeur nette comptable des immobilisations cédées.

(4) Le flux de l'exercice intègre tous les prélèvements sur la prime d'émission (frais d'acquisition, commission de souscription, retrait de parts...).

(5) Le flux de l'exercice intègre les distributions prélevées sur la réserve des plus ou moins-values sur cession d'immeubles.

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'annexe IV de l'instruction AMF 2019-04. La ligne « Sommes restantes à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

1.5.6 Tableau de flux de trésorerie

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds ci-dessus, la Société de Gestion vous communique un tableau de flux de trésorerie permettant de comprendre la variation de la trésorerie disponible d'un exercice à l'autre.

En Euros	2024	2025
Résultat de l'exercice	75 355 299	68 301 393
Dotations nettes aux provisions	3 035 554	3 355 632
Capacité d'autofinancement	78 390 853	71 657 025
Variation du besoin en fond de roulement	-8 654 753	2 029 619
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	69 736 100	73 686 644
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-18 419 810	-40 791 079
Acquisitions indirectes ⁽¹⁾	-38 697 471	-14 196 848
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	41 655 455	26 149 636
Autres variations d'immobilisations	91 757	-1 225
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-15 370 069	-28 839 516
Collecte nette	1 202 967	-9 717 993
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-1 523 131	-255 720
Dividendes versés au cours de l'exercice	-87 381 903	-74 889 538
Nouveaux emprunts contractés ⁽²⁾	30 000 000	55 700 000
Remboursements d'emprunts	-23 099 330	-31 731 811
Variations des dépôts de garantie	337 520	182 985
Autres variations financières	171 103	48 650
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	-80 292 773	-60 663 426
Trésorerie d'ouverture	89 178 900	63 252 158
Trésorerie disponible en fin de période	63 252 158	47 435 861
VARIATION DE TRÉSORERIE	-25 926 742	-15 816 298

(1) Y compris les fonds apportés aux sociétés contrôlées correspondants aux besoins de trésorerie.

(2) Hors emprunts contractés par les participations indirectes contrôlées ou non contrôlées.

1.6 Expertises et valeur de la société

1.6.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'établit à 1 663 M€ au 31 décembre 2025 et se compose :

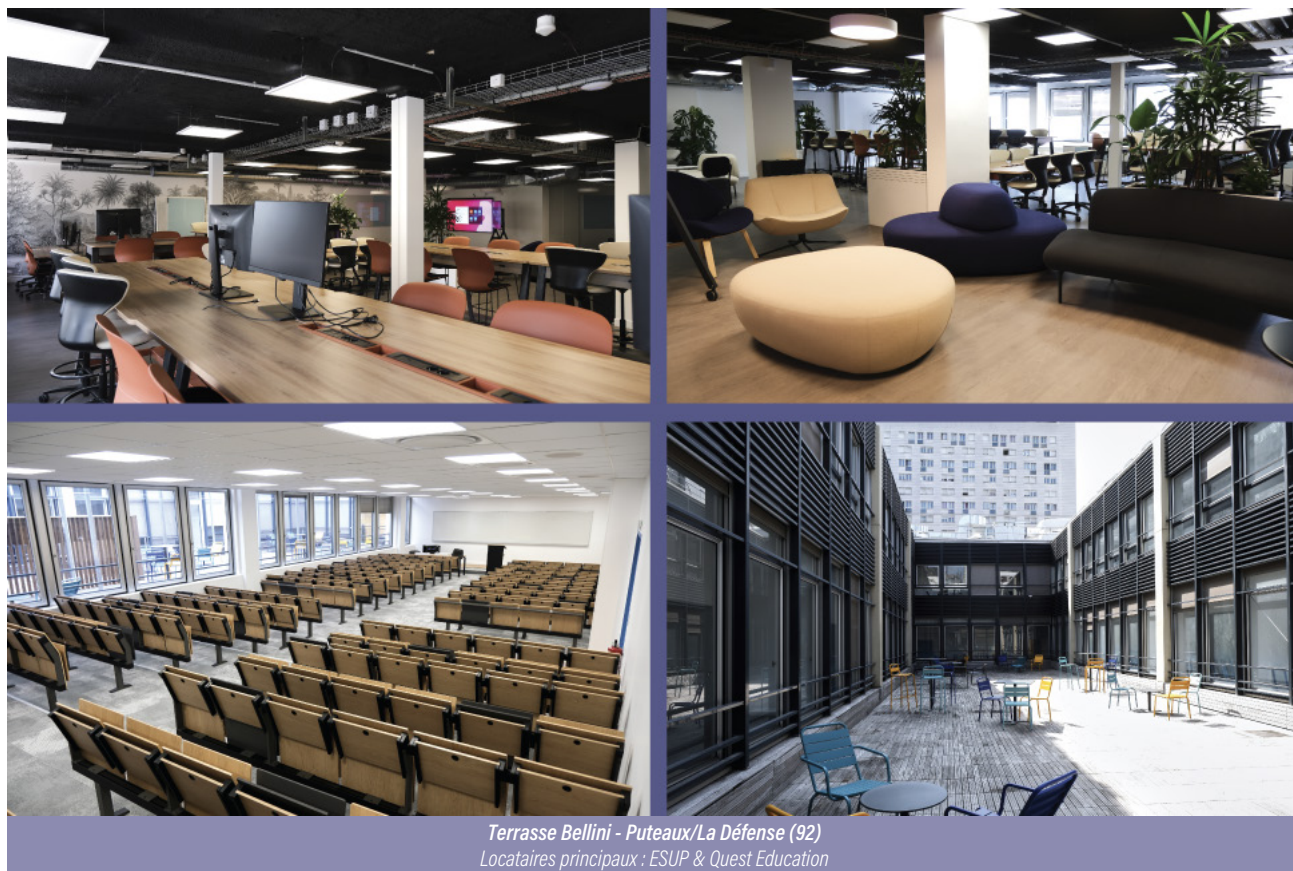
- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 1 257 M€, soit 76 % de la valeur totale du patrimoine ;
- d'actifs immobiliers détenus (parfois conjointement avec d'autres fonds gérés par SOFIDY) via des participations dans des sociétés civiles contrôlées⁽¹⁾ pour un montant de 357 M€ (quote-part d'EFIMMO 1 de la valeur hors droits des immeubles détenus indirectement), soit 21 % de la valeur totale du patrimoine ;
- de participations financières dans des sociétés immobilières non contrôlées⁽¹⁾ pour un montant de 49 M€, soit 3 % de la valeur totale du patrimoine.

Le patrimoine immobilier de la Société⁽²⁾ fait l'objet d'une évaluation semestrielle par l'expert immobilier indépendant JLL sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les trois ans et d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine. Au 31 décembre 2025, l'ensemble du patrimoine a fait l'objet d'une évaluation.

Au 31 décembre 2025 la valorisation du patrimoine ressort d'une baisse de -1,2 % à périmètre constant sur un an. Dans un contexte où le secteur des bureaux continue de subir des corrections de valeurs, la baisse observée reflète la bonne résilience du patrimoine de votre SCPI reposant sur ses fondamentaux solides, sa politique d'investissement disciplinée et opportuniste ainsi que sa forte granularité et sa poche de 25,6 % de diversification dédiée aux commerces, à l'hôtellerie, à la logistique et à l'éducation.

Les actifs immobiliers acquis récemment et ayant fait l'objet d'une première expertise en 2025 affichent quant à eux une revalorisation de +5,6 % par rapport à leur prix d'acquisition hors frais.

Les participations financières dans des sociétés immobilières non contrôlées⁽¹⁾ sont valorisées à leur dernière valeur liquidative connue et affichent une variation de -6,1 % en moyenne sur un an.



Terrasse Bellini - Puteaux/La Défense (92)
Locataires principaux : ESUP & Quest Education

(1) Au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier.

(2) Y compris actifs immobilier détenus via des participations dans des sociétés civiles contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier.

1.6.2 Valeur de la société

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la méthode suivante :

- **la valeur comptable** reflète la valeur de l'actif net comptable de la SCPI tel qu'il figure à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2025 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des évaluations de l'expert immobilier indépendant, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état ;
- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement, ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion majorée de la TVA non récupérable.

En Euros	Valeur Comptable au 31/12/2025	Valeur de réalisation ⁽¹⁾ au 31/12/2025	Valeur de reconstitution ⁽¹⁾ au 31/12/2025
Valeur des immeubles détenus en direct	1 318 837 484	1 256 697 000	1 256 697 000
Montant des droits ⁽²⁾	106 241 637		99 127 242
Amortissements	-106 241 637		
Provision pour grosses réparations	-1 141 660,94		
SOUS TOTAL	1 317 695 823	1 256 697 000	1 355 824 242
Agencements	54 459 595		
Amortissements			
SOUS TOTAL	54 459 595	0	0
Immobilisations en cours travaux / sous promesses de vente	23 924 468	0	0
Immobilisations financières dont participations contrôlées	368 127 090	297 659 226	305 708 679
Liquidités nettes à investir	-206 955 338	-206 955 338	-206 955 338
SOUS TOTAL	185 096 220	90 703 888	98 753 342
Commission de souscription	226 758 340		166 153 973
Amortissements	-226 758 340		
SOUS TOTAL	0	0	166 153 973
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	1 557 251 639	1 347 400 888	1 620 731 556
Nombre de parts sociales au 31/12/2025	8 213 814	8 213 814	8 213 814
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2026 du solde du dividende 2025	189,59	164,04	197,32

(1) Sur la base des valorisations des immeubles retenues par la Société de Gestion.

(2) Droits d'enregistrement estimés par l'expert immobilier.

En Euros	31/12/2025	31/12/2024
Valeur de réalisation en % de la valeur de reconstitution ⁽¹⁾	83,14 %	83,64 %
Frais d'acquisition en € par part ⁽²⁾	12,07 €	12,25 €
Frais d'acquisition en % de la valeur de reconstitution ⁽²⁾	6,12 %	6,05 %
Frais d'acquisition en % de la valeur vénale des actifs immobiliers ⁽²⁾	7,89 %	7,30 %
Frais de souscription en € par part ⁽³⁾	20,23 €	20,85 €
Frais de souscription en % de la valeur de reconstitution ⁽³⁾	10,25 %	10,30 %

(1) Valeur de réalisation : exprimée en montant, en € par part et en pourcentage (%) de la valeur de reconstitution

(2) Présentation des frais d'acquisition : exprimés en montant (€), en € par part et en pourcentage (%) de la valeur de reconstitution

(3) Présentation des frais de souscription : exprimés en montant (€), en € par part et en pourcentage (%) de la valeur de reconstitution

En Euros	31/12/2024	31/12/2025	Variation 2024 / 2025
Valeurs après distribution en 2026 du solde du dividende 2025			
Valeur comptable / part	189,88	189,59	-0,2 %
Valeur de réalisation / part	169,35	164,04	-3,1 %
Valeur de reconstitution / part	202,47	197,32	-2,5 %

1.7 Fiscalité

1.7.1 Fiscalité pour une part en pleine jouissance

Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

En Euros	2025
Revenus fonciers bruts	14,75
Frais et charges déductibles	-5,43
Intérêts d'emprunts	-0,45
REVENUS FONCIERS NETS	8,86
dont revenus fonciers de source française	6,39
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	2,48
PRODUIT FINANCIERS	0,67
Rappel dividende ordinaire versé	8,40
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité) ⁽¹⁾	0,37

(1) Prélevé sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :

- Revenu imposable : 8,24 €

Pour une personne physique assujettie à l'impôt sur la fortune immobilière :

	Valeur IFI indicative ⁽²⁾
Pour les résidents fiscaux français	176,05
Pour les non-résidents fiscaux	135,22

(2) cf. méthodologie dans le paragraphe 1.7.2 ci dessous.

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.



1.7.2 Régime fiscal

Fiscalité des revenus

Pour rappel, les associés personnes physiques fiscalement domiciliés en France ayant investi en direct en parts de SCPI (hors assurance-vie) sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont de deux catégories :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés ;
- des revenus financiers issus des dividendes des investissements indirects et des placements de trésorerie.

Pour les revenus fonciers, les revenus générés par les immeubles situés à l'étranger sont imposés localement selon les règles fiscales propres à chaque pays, l'impôt étant acquitté par la SCPI.

Les conventions fiscales entre la France et chacun des pays dans lesquels la SCPI investit prévoient des mécanismes permettant d'éviter une nouvelle imposition au niveau des associés imposés en France selon la méthode dite du « taux effectif » ou selon la méthode dite des « faux crédits » selon les pays. Ce mécanisme conduit généralement à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

Les **revenus financiers** sont soumis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % jusqu'au 31 décembre 2025 et 31,4 % à compter du 1^{er} janvier 2026 (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 %, relevé à 18,6 % à compter du 1^{er} janvier 2026, au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

Fiscalité des plus-values

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI en France sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux de 17,2 %). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux sur 30 ans), ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €. L'impôt ainsi déterminé est prélevé à la source par le notaire sur le prix de vente.

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI à l'étranger sont imposables dans l'état de situation de l'immeuble, l'impôt ainsi déterminé est acquitté par la SCPI. Selon l'état de situation de l'immeuble, cette plus-value peut également être imposable en France pour la quote-part des associés résidents en France et faire l'objet d'un crédit d'impôt équivalent à l'impôt étranger ou d'un traitement selon la méthode du taux effectif selon les pays.

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts de SCPI sont également imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Impôt sur la fortune immobilière

Pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. Cette quote-part est déterminée tous les ans par la société de gestion. Selon les recommandations de l'Association Française de Gestion, elle s'applique pour la détermination de l'assiette de l'impôt à la valeur de retrait. Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

Prélèvement à la source

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration applique le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

1.8 Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne

En application des articles L 225-68 du Code de Commerce et L 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de la SCPI EFIMMO 1, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.

1.8.1 Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance se compose de sept à dix membres élus pour une période de 3 ans et choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission.

Le Conseil de Surveillance se réunit généralement quatre fois dans l'année, sur convocation de la Société de Gestion, afin d'examiner :

- la situation de la SCPI, le marché des parts, les acquisitions, les arbitrages, la situation locative, les comptes trimestriels ;

- une fois par an, les expertises, comptes annuels et projets de résolutions ; à cette occasion, il produit son rapport annuel présenté en Assemblée Générale.

En outre, dans le cadre de son contrôle permanent, le Conseil de Surveillance peut à tout moment opérer des vérifications et contrôles, s'il les juge opportuns, et demander à la Société de Gestion de produire des analyses sur des sujets spécifiques.

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

1.8.2 Contrôle interne

Objectifs

Le contrôle interne consiste en un dispositif qui vise à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des principaux objectifs suivants :

- prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI ;
- s'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes ;
- assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

Environnement de contrôle

Votre SCPI entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) au sens de la directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM ». En tant que Société de Gestion de FIA au sens de cette même directive, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des marchés financiers et est également soumise à son contrôle.

La charte déontologique SOFIDY est annexée au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion qui veille au strict respect des règles de bonne conduite édictées dans cette charte.

Le dispositif de contrôle interne de la SCPI s'inscrit dans le cadre général du dispositif de contrôle interne développé par la Société de Gestion.

En vue de détecter et de résoudre les situations de conflits d'intérêts liés à l'affectation des actifs immobiliers aux fonds gérés par SOFIDY, la Société de Gestion a par ailleurs établi une grille de gestion de ces conflits, présentée à votre Conseil de Surveillance. Cette grille identifie les situations pouvant donner lieu à un conflit d'intérêt et définit les mesures à prendre pour y répondre.

L'Assemblée Générale du 8 juin 2022 a par ailleurs ratifié la nomination de Société Générale en qualité de dépositaire de votre SCPI. Les missions du dépositaire consistent notamment à veiller au suivi adéquat des flux de liquidité, à assurer la garde des actifs dans les conditions fixées par la réglementation et à assurer un contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion vis-à-vis de la réglementation et de la documentation de la SCPI.

Dispositif de contrôle interne

Plusieurs niveaux de contrôle ont été définis dont l'objectif est de s'assurer du respect des politiques et procédures internes, ainsi que des réglementations externes auxquelles le Groupe Tikehau Capital est soumis, et de l'identification et de la bonne gestion des risques relatifs aux différentes activités exercées par SOFIDY.

Les principaux dispositifs d'identification et d'évaluation des risques sont précisés dans la Politique de prévention et de gestion des risques de SOFIDY. Ces dispositifs regroupent notamment :

- une cartographie des risques opérationnels ;
- une cartographie des risques financiers ;
- une cartographie des risques de durabilité ;
- une cartographie des risques de conformité, complétée de cartographies thématiques sur :
 - les risques de conflits d'intérêts ;
 - les risques de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme ;
 - les risques de corruption ;
 - les risques de fraude interne / externe.

Le Directeur des Risques de SOFIDY évalue, contrôle et réexamine périodiquement, à minima une fois par an et en coordination avec le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), cette Politique de prévention et de gestion des risques.

En parallèle, le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) établit et maintient opérationnel le dispositif de contrôle permanent qui comprend :

- le dispositif de contrôle de la conformité ;
- le dispositif de contrôle interne ;
- et le dispositif de contrôle des risques (niv.2).

Il s'assure, sous la forme de contrôles de second niveau, de la bonne exécution des contrôles de premier niveau exercés par les services opérationnels. Les contrôles effectués sont définis dans un plan de contrôle annuel, ils sont documentés et consistent principalement en :

- des contrôles de procédures : existence des contrôles de premier niveau et examen de leur mise en œuvre ;
- des suivis d'indicateurs de risques (KPI, Ratios, etc.) ;
- des contrôles à chaque opération sur des thématiques spécifiques, par exemple :
 - revue de la documentation réglementaire et publicitaire ;
 - revue de situations de conflits d'intérêts ;
 - contrôle des transactions personnelles des collaborateurs de SOFIDY (& filiales) ;
 - contrôle des affectations d'actifs immobiliers entre les fonds gérés par SOFIDY dans le cadre de la mise en œuvre du processus d'investissement ;
 - revue et validation des dossiers clients/contreparties/locataires lorsque des situations à risque du point de vue de la sécurité financière sont identifiées.
- des contrôles du système d'information par des tests de cohérence et des sondages aléatoires ;
- des entretiens avec les responsables opérationnels en charge de l'application des procédures opérationnelles.

Un suivi de la mise en œuvre des actions correctrices préconisées est effectué trimestriellement. Les instances dirigeantes sont destinataires de tous les rapports de contrôles de second niveau et des plans d'actions mentionnés.

Le RCCI procure également une assistance interne en matière de conseil, de formation, de veille réglementaire et donne un avis préalable sur les nouveaux produits et services.

De façon plus globale, le RCCI s'assure au travers de l'identification et de la diffusion de procédures opérationnelles adaptées et de réalisation de contrôles de second niveau, du respect :

- des obligations professionnelles (règles légales, réglementaires ou professionnelles) propres à l'exercice des services d'investissement fournis par la société de gestion, notamment les orientations concernant certains aspects de MIFID II relatives aux exigences de la fonction de vérification de la conformité ;
- des engagements contractuels liés à l'exercice de ces services ;
- des décisions prises par l'organe de direction.

Le RCCI présente une fois par an au Conseil de Surveillance de SOFIDY son rapport annuel des actions réalisées sur l'année écoulée et des actions à mener sur l'année en cours.

1.8.3 Gestion des conflits d'intérêts

SOFIDY s'est dotée d'une politique visant à éliminer toute situation d'empilements de commissions (notamment lorsqu'un fonds géré par SOFIDY investit dans un autre fonds géré par SOFIDY).

Il est rappelé que SOFIDY a décidé de ne percevoir aucune commission de gestion sur les revenus perçus par votre SCPI les participations minoritaires réalisées dans des fonds gérés par Tikehau Investment Management et dans d'autres fonds gérés par SOFIDY.

1.9 Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. La partie variable est elle-même composée pour tous les salariés d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition de 2 ans minimum. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds). À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques...), soit 25,11 équivalents temps plein en 2025.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 19 664 007 € pour l'exercice 2025 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 197,3 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 75 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 25 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 5 959 749 €, il intègre une composante en actions gratuites étalée sur des durées pouvant aller jusqu'à trois ans et soumise à une condition de performance sur un panier de fonds gérés.

1.10 Perspectives

Les marchés immobiliers sont entrés dans une phase de stabilisation en 2025, tant en termes d'activités, investissement et transactions locatives, que de valorisation. Il ressort en revanche des situations très hétérogènes selon la typologie, la localisation et la taille des actifs, situations qui ont été également source d'opportunité pour les investisseurs les plus manœuvrants tel qu'EFIMMO 1.

C'est dans cet environnement, que votre Société de Gestion poursuivra une politique de gestion dynamique du patrimoine immobilier. Le travail continu sur le taux d'occupation et la poursuite d'un programme d'arbitrage ciblé, devraient consolider les performances d'EFIMMO 1. La Société de Gestion restera par ailleurs très vigilante à la situation de la liquidité de votre SCPI.

Votre Société de Gestion continuera à engager des programmes de travaux visant à moderniser, à adapter voire à transformer une partie du patrimoine existant afin de mieux répondre à la demande des utilisateurs. Ces travaux permettront d'améliorer la qualité intrinsèque du patrimoine de votre SCPI et de créer durablement de la valeur.

Forte d'une expérience de près de 40 ans, votre Société de gestion mettra tout en œuvre pour préserver la performance de votre épargne sur le long terme et maintenir un niveau de distribution élevé.

1.11 Évènements post-clôture

Dans un contexte de reprise attendue du marché immobilier, le groupe Tikehau Capital, dont Sofidy fait partie, a souhaité créer une plateforme immobilière globale unifiée qui regroupera l'ensemble de ses expertises immobilières dont celles de Sofidy et permettra une plus grande efficacité opérationnelle au service des fonds d'investissement sous gestion et de leurs investisseurs. Cette opération consiste pour Tikehau Investment Management (TIM), filiale à 100% de Tikehau Capital, à absorber Sofidy, y compris son activité de gestion de SCPI et ses équipes.

À l'issue de cette opération, dont la réalisation est prévue d'ici la fin du premier semestre 2026 :

- Sofidy disparaîtra et se verra de facto retirer son agrément de société de gestion par l'Autorité des marchés financiers ;
- Les équipes de Sofidy (y compris les gérants ayant la responsabilité de la gestion de votre SCPI) seront transférées à TIM ;
- la marque Sofidy est conservée.

Le changement de Société de Gestion de votre SCPI au profit de TIM sera soumis à l'approbation d'une Assemblée Générale Extraordinaire prévue début avril 2026. En approuvant la désignation de TIM en tant que nouvelle société de gestion de la Société, votre Société continuera d'être gérée par l'équipe qui en assure aujourd'hui la gestion, laquelle pourra désormais bénéficier du soutien des ressources additionnelles au sein de nouvelle plateforme immobilière du groupe Tikehau Capital.

1.12 Présentation des projets de résolutions extraordinaires

QUINZIÈME ET SEIZIÈME RÉSOLUTION – Diminution de la valeur nominale de la part

L'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 a supprimé le montant minimum du nominal unitaire d'une part de SCPI, auparavant fixé à 150 €. Il est proposé à votre SCPI d'abaisser la valeur nominale de la part de la SCPI Efimmo à 10 €, contre 152 € actuellement. Cette modification permettra une plus grande souplesse pour fixer le prix de retrait des éventuels prochains fonds de remboursement de votre SCPI. En effet, le prix de retrait d'un fonds de remboursement peut être fixé dans une fourchette comprise entre la valeur de réalisation et celle-ci diminuée de 10%, mais ne peut être inférieur à la valeur nominale de la part. Or, la valeur de réalisation unitaire de votre SCPI au 31 décembre 2025 s'élève à 164,04 €, soit un écart de 7,9 % avec la valeur nominale actuelle de la part (152 €), ce qui ne permet pas d'utiliser pleinement cette fourchette de 10 %. La réduction du nominal à 10 € permettra d'exploiter intégralement cette fourchette et, ce faisant, de mieux protéger les intérêts des associés. Il est précisé que cette modification de la valeur nominale de la part n'aura pas d'incidence sur le prix de souscription ni sur le prix de retrait de votre SCPI actuellement fixés à respectivement 212,00 € et 190,80 € par part.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION – Modification du nombre minimal de membres de Conseil de Surveillance

L'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifie la composition du conseil de surveillance des SCPI en fixant le nombre minimum de membres de ce conseil à trois et le nombre maximum à douze. Il est proposé à l'Assemblée Générale d'ajuster les statuts de votre SCPI pour prendre en compte cette modification. Il est précisé que la composition actuelle du Conseil de surveillance de votre SCPI respecte d'ores et déjà ces limites.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION – Précision dans les statuts de la Société concernant les modalités de retrait des fractions de parts sociales

L'assemblée générale du 24 juin 2025 a autorisé la Société de Gestion à mettre en œuvre la décimalisation des parts sociales de votre SCPI lorsque qu'elle estimera que les conditions préalables, notamment techniques, sont réunies. Pour rappel ce mécanisme permet de rendre accessible la SCPI au plus grand nombre d'investisseurs et facilite la mise en place de certains modes de souscription comme le réinvestissement des dividendes. Il est proposé à l'Assemblée Générale de préciser dans les statuts de votre SCPI que les éventuelles demandes de retrait ayant pour effet de ramener la détention d'un associé à un solde strictement inférieur à une part sociale entière sera irrecevable.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION - Précision apportée à l'article « Variabilité du capital – Retrait des associés » des statuts de la SCPI

Cet ajout vise à clarifier le caractère distinct et non cumulatif des mécanismes de retrait de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et de cession sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits.

Crédit photo : Henderson Park



25-25A Fitzwilliam Place - Dublin (Irlande)
Locataire principal : Glandor

Démarche ESG

2

2.1	Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	44
2.1.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds	44
2.1.2	Démarche ESG de SOFIDY	45
2.1.3	Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant	47
2.1.4	Proximité - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local	49
2.1.5	Épargnants & Partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien	49
2.1.6	Gouvernance - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés	51

2.1 Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)

2.1.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

Pour participer à la transition écologique, et renforcer la valorisation de ses actifs à long terme, EFIMMO 1 a développé une stratégie ESG sur l'ensemble de son patrimoine.

Le déploiement de cette démarche repose sur une analyse ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) lors de la phase d'investissement pour tous les nouveaux actifs, le suivi régulier de la performance ESG de chacun des actifs sous gestion, et la mise en œuvre des mesures d'amélioration de leur performance ESG.

Objectifs ESG

EFIMMO 1 poursuit un objectif d'investissement durable avec un minimum de 60 % de ses investissements dans des actifs qui poursuivent au moins deux des objectifs environnementaux ci-dessous :

Énergies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire.

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, ou avoir un plan d'action en cours de déploiement.

ET

Réduction des consommations énergétiques et décarbonation

- Atteindre les objectifs DEET⁽¹⁾ tels que définis par la réglementation française ou ;
- Être aligné sur une trajectoire de décarbonation reconnue (type CRREM⁽²⁾) ou ;
- Avoir un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030.

Cette démarche classe le fonds « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité. Le détail du suivi annuel de cette démarche et les indicateurs associés est indiqué dans l'annexe SFDR page 93.

Chiffres clés

Le fonds met d'ores et déjà en œuvre des actions concrètes pour rendre ses actifs plus respectueux de l'environnement et utiles à la société. Ci-dessous quelques chiffres clés.



des actifs :

- Font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (données réelles ou estimées)
- Font l'objet d'une analyse des risques climatiques à l'investissement, puis de manière annuelle
- Analysés selon des critères ESG en phase d'investissement

des collaborateurs :

- Formés en continu aux sujets ESG
- Ont une partie de la rémunération indexée sur des critères ESG



2-14 Bunhill Row - Londres (Royaume-Uni)
Locataire principal : The University of Law Limited

(1) Le Décret Tertiaire est une réglementation française concernant tous les bâtiments tertiaires de plus de 1000m². Ces derniers ont l'obligation de déclarer leurs consommations énergétiques annuelles, et de les réduire de 40 % d'ici 2030 par rapport à une année de référence comprise entre 2010 et 2019.

(2) Carbon Risk Real Estate Monitor : <https://www.crrem.eu/>

2.1.2 Démarche ESG de SOFIDY

Piliers de la démarche ESG de SOFIDY

En tant qu'acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers, SOFIDY a pour objectif de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. La société considère qu'intégrer ces enjeux dans l'ensemble de ses process contribue à obtenir une performance durable à long terme, et que ces facteurs constituent des sources d'opportunités en matière d'investissement.

Ainsi, SOFIDY structure sa démarche extra-financière autour de quatre thèmes prioritaires :

Piliers de la démarche ESG de Sofidy

1

Progrès

Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

- 100 % des actifs font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre¹
- 100 % des actifs analysés selon les risques liés au changement climatique

2

Proximité

Développer l'immobilier de proximité et contribuer au développement économique local

- Plus de 1 500 commerces de centre-ville gérés
- Plus de 95 % des actifs de Sofidy situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun

3

Épargnants & Partenaires

Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

- 4 fonds labellisés ISR à la date de rédaction du présent rapport
- 100 % des fonds avec une démarche de développement durable
- Éco-guide et annexe environnementale transmis aux locataires pour 100 % des actifs nouvellement acquis

4

Gouvernance

Une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

- 1 comité ESG mensuel, comprenant la Direction Générale de Sofidy
- 100 % des collaborateurs formés en continu aux sujets ESG
- 100 % des nouveaux investissements analysés selon des critères ESG

1. Données réelles ou estimées.



*Fleming Court - Fleming's place - Dublin (Irlande)
Locataires principaux : Kennelly Tax Advisers & CSC Capital Markets*

Une démarche ESG intégrée à celle du Groupe Tikehau Capital

SOFIDY est l'une des principales filiales du Groupe Tikehau Capital, acteur mondial majeur de la gestion d'actifs alternatifs. SOFIDY intègre ainsi l'approche de développement durable du Groupe dans ses stratégies d'investissement, et inscrit sa stratégie ESG dans des convictions et une dynamique forte initiées depuis 2014.

UN ENGAGEMENT DE LONG TERME AU SEIN DU GROUPE TIKEHAU CAPITAL

2024
2025

Obtention du label ISR Immobilier pour le fonds SOFIDYNAMIC

Publication de la stratégie ESG des actifs immobiliers au niveau du groupe Tikehau Capital

Poursuite du travail de déploiement des actions sur les actifs (énergie, climat, biodiversité...)



Tikehau Capital

2023
2022

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY PIERRE EUROPE, SOLIVING

1^{er} bilan carbone réalisé sur l'ensemble du patrimoine immobilier et validation de la trajectoire de décarbonation NZAM



The Net Zero Asset Managers initiative

2021
2020

Publication de la Charte ESG

Obtention du label ISR immobilier pour le fonds SOFIDY EUROPE INVEST

Obtention d'un A+ pour le module stratégie et gouvernance de l'UN PRI



2019
2018

Sofidy devient filiale du groupe Tikehau Capital

Application de la politique d'investissement responsable du Groupe

Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital



2017
2014

Équipe ESG dédiée

Premier rapport de développement durable publié


Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI)



Sofidy / Groupe Tikehau Capital

Adhésions aux standards nationaux et internationaux

Pour prendre en compte les enjeux ESG nationaux, internationaux et spécifiques à son secteur d'activité, SOFIDY adhère à des organisations et des standards. Cela lui permet d'être à l'écoute des tendances de fond sur ces sujets, d'anticiper les attentes des pouvoirs publics et de la société, et d'ajuster sa stratégie.

Standards Nationaux et Internationaux	
Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014, et s'est engagé dans une démarche d'amélioration continue. En 2024, Tikehau capital a reçu 4/5 étoiles pour son module stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier.	
Le Groupe Tikehau Capital est engagée de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.	
SOFIDY est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, et participe à des groupes de travail sur les sujets environnementaux appliqués à l'immobilier.	
SOFIDY est un membre de la Finance For Tomorrow et participe à des groupes de travail sur des thématiques telles que la finance à impact pour les actifs réels.	
Tikehau Capital est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris. En 2023, cette organisation a validé la trajectoire de décarbonation du Groupe.	
SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.	
SOFIDY est membre de l'Association Française de la Gestion financière, et participe à commission investissement responsable.	

2.1.3 Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

Le secteur immobilier est fortement émetteur de gaz à effet de serre, et se renouvelle lentement. Il doit être prioritaire d'améliorer la performance environnementale des bâtiments existants. EFIMMO 1 a développé une démarche « Best-in-progress », qui consiste à améliorer le parc existant au travers d'un cahier des charges exigeant en matière d'ESG.

Suivre les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

SOFIDY monitorise les consommations énergétiques de ses bâtiments de plus de 1000 m², en collectant en priorité les consommations gérées (parties communes), et en étendant cette collecte aux consommations des locataires lorsque ceux-ci donnent leur accord. Cette collecte est étendue à l'ensemble des actifs, avec des données réelles ou estimées. Les émissions de gaz à effet de serre associées à ces consommations sont également suivies annuellement : un bilan carbone est réalisé tous les ans sur le patrimoine de SOFIDY.

Les équipes de gestion travaillent en partenariat avec la société Deepki, qui apporte à SOFIDY son expertise d'analyse et d'optimisation des données énergétiques des bâtiments en vue d'améliorer leur performance énergétique. 100 % des actifs d'EFIMMO 1 sont monitorés avec des consommations réelles ou estimées. Cet effort se poursuit en continu dans le but de collecter un maximum de données réelles sur le portefeuille.

Au niveau du Groupe Tikehau Capital, un outil de calcul des émissions carbone a été développé afin d'automatiser ces calculs, ainsi qu'un tableau de bord de suivi des consommations d'énergie et des émissions carbone pour simplifier et automatiser l'analyse et la consolidation de ces données.

Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments

SOFIDY et le Groupe Tikehau Capital ont travaillé à définir un objectif de décarbonation visant à limiter le réchauffement climatique à 2°C. Cet objectif a été validé en 2023 par la Net Zero Asset Manager Initiative. Pour les actifs immobiliers sous gestion, l'ambition est d'aligner les bâtiments tertiaires français de plus de 1000 m² avec les trajectoires du CRREM à horizon 2030. Cet objectif pourra être revu à la hausse à moyen terme.

Concrètement, SOFIDY agit de manière à améliorer la performance énergétique de ses actifs immobiliers. SOFIDY a réalisé des audits énergétiques sur des actifs représentatifs du patrimoine (représentant 80 000 m²) et un outil générateur de plan d'action a été développé pour mettre en place des plans d'action de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre sur les bâtiments gérés. Cet échantillonnage permet d'avoir des plans d'actions pertinents pour chacune des catégories d'actifs composant le patrimoine (bâtiments de bureaux, commerces de pieds d'immeuble, centres commerciaux...).

En 2025, EFIMMO 1 a poursuivi l'analyse pour définir des plans d'actions adaptés aux actifs de plus de 1000 m² et les actifs ayant des DPE F et G en priorité. L'intégration de plans d'actions d'amélioration des performances énergétiques et carbone sont appliquées en priorité à tous les actifs de plus de 1000 m², même ceux situés à l'étranger, et aux actifs disposants d'un DPE F ou G. La société de gestion va ainsi plus loin que l'obligation réglementaire du Décret Tertiaire.

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

- Actions de régulation et de maintenance des équipements ;
- Sensibilisation des locataires et parties prenantes au travers de conventions et de recommandations ;
- Choix d'équipements performants lors de remplacements courants (éclairage LED, chauffage, ventilation, gestion technique du bâtiment...);
- Intervention sur le clos/couvert : isolation des toitures et changement des ouvrants.

Au niveau du groupe Tikehau Capital, un travail d'harmonisation et de consolidation des informations provenant des audits énergétiques a été entrepris afin de permettre l'alimentation d'un tableau de bord dédié au suivi des trajectoires décarbonisation des actifs. Ce tableau de bord sera développé courant 2025 et permettra aux équipes de gestion de suivre la trajectoire de leurs actifs en fonction des décisions prises sur les plans de travaux et leur passage dans le temps.

Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

En 2025, Sofidy et le groupe Tikehau Capital ont poursuivi le travail débuté en 2024 avec un cabinet de conseil spécialisé en immobilier durable, pour renforcer leur approche sur les risques climatiques physiques. Cette mission s'est déroulée en deux phases.

En effet, une analyse des risques climatiques était déjà réalisée sur chacun des actifs de Sofidy à l'acquisition, et annuellement pour l'ensemble des actifs du fonds, avec l'aide de l'outil Bat'adapt/R4RE⁽¹⁾. En raison des données disponibles (localisation des actifs), cette analyse portait uniquement sur l'exposition⁽²⁾ des actifs aux risques physiques climatiques. Cette démarche a été renforcée, en y intégrant également la vulnérabilité⁽³⁾ des actifs aux risques climatiques, en utilisant les données disponibles, notamment sur les typologies des actifs pour créer des profils techniques types.

Cette analyse permettra de mieux identifier les actifs prioritaires, de réaliser des plans d'adaptation, et à terme d'améliorer la résilience du parc immobilier d'EFIMMO 1. La deuxième phase du projet, qui s'est déroulée courant 2025, et a permis de définir ces plans d'adaptation aux risques physiques liés au changement climatique.

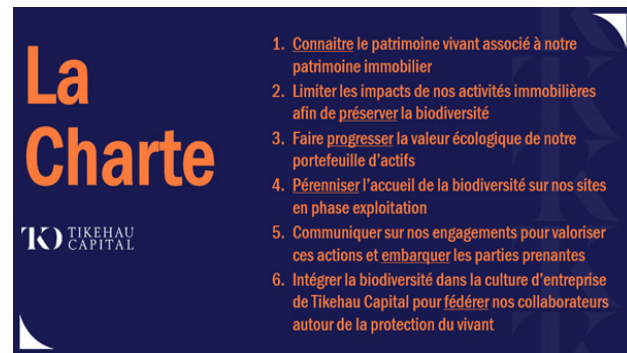
Préserver la biodiversité sur et autour des sites

EFIMMO 1 prend en compte les impacts et les risques liés à la perte de biodiversité lors des phases d'acquisition et de gestion de ses actifs. Par son activité de gestionnaire d'actifs existants, EFIMMO 1 artificialise très peu les sols, et contribue à limiter l'étalement urbain et l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette voulue par le gouvernement français à horizon 2050.

Le Groupe Tikehau Capital a développé une stratégie biodiversité pour ses activités immobilières. Cette stratégie permet aux équipes opérationnelles de mettre en œuvre des actions concrètes favorisant la biodiversité autour des actifs immobiliers. L'élaboration de cette stratégie s'est appuyée sur

un diagnostic écologique des actifs en portefeuille afin d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple). Ensuite, des ateliers et des entretiens avec les équipes ont été menés pour comprendre ce qui peut être mis en œuvre à travers le portefeuille diversifié du Groupe.

Ces deux étapes ont permis de définir les grands objectifs sur la biodiversité avec une « Charte Biodiversité », qui s'applique aux activités de SOFIDY et de ses fonds, et plus largement aux activités immobilières de Tikehau Capital :



Pour aller plus loin, un outil générateur de plan d'action pour la biodiversité a été créé pour identifier les actions pertinentes pouvant être mises en œuvre sur chaque type d'actif du portefeuille. Cet outil couvre les bâtiments en exploitation ainsi que ceux en construction ou en rénovation. Pour permettre le succès de la mise en œuvre de ces plans d'action, un guide détaillant chaque action a également été produit, à destination des équipes opérationnelles et des principales parties prenantes. Ces plans d'action biodiversité sont déployés sur les actifs de EFIMMO 1 pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

En 2025, pour renforcer l'approche et accompagner le déploiement de la stratégie, Sofidy et le groupe Tikehau Capital ont défini des outils de gouvernance dédiés à la biodiversité afin d'aider au déploiement de la stratégie et des plans d'action associés sur les actifs. Au total, cinq documents ont été créés :

- *Cahier des charges de gestion écologique des espaces verts ;*
- *Check-list à l'investissement ;*
- *Cahier des charges de conception et rénovation des espaces verts et Charte chantier biodiversité.*

Sofidy a intégré le déploiement des plans d'actions biodiversité dans ses mandats de Property Management afin d'accélérer la mise en œuvre des actions prévues.

Par ailleurs, une section dédiée à la biodiversité a été insérée dans l'éco-guide⁽⁴⁾ distribué aux locataires avec des recommandations pour les actifs en exploitation (comment rendre le site accueillant pour la faune et la flore, limiter la pollution lumineuse...).

Travailler à l'amélioration du tri des déchets et aux économies d'eau

EFIMMO 1 incite les locataires de ses actifs à améliorer le tri des déchets et à limiter les consommations d'eau. À cet effet, un guide de bonnes pratiques environnementales leur est transmis, afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie, d'eau et d'améliorer le tri des déchets grâce à la mobilisation des occupants. En 2025, les locataires de l'ensemble des actifs en gestion ont été sensibilisés à la gestion de déchets et aux économies d'eau via l'« éco-guide locataire ».

(1) R4RE est une plateforme cartographique d'analyse de résilience proposée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, qui comprend un outil d'analyse de risques climatiques et un volet d'analyse des risques biodiversité.

(2) L'exposition aux risques climatiques concerne la localisation des biens (maisons, immeubles, etc.) dans des zones susceptibles d'être affectées par des phénomènes climatiques extrêmes, comme les inondations ou les tempêtes.

(3) La vulnérabilité, quant à elle, se réfère à la capacité de ces biens à résister aux effets de ces risques, en tenant compte de facteurs tels que la qualité de la construction, les aménagements de protection ou les mesures d'adaptation prises.

(4) Un guide de bonnes pratiques abordant divers sujets environnementaux tels que l'efficacité énergétique par exemple.

2.1.4 Proximité - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local

Au travers des activités d'investissement et de gestion des actifs immobiliers, EFIMMO 1 finance l'économie réelle.

Contribuer au dynamisme des centres urbains

En participant au développement de l'activité économique par l'investissement dans des bâtiments à usage tertiaire, EFIMMO 1 contribue substantivement au tissu économique local. Cet investissement finance l'économie réelle avec des bureaux et commerces qui bénéficient aux populations riveraines et créent de l'emploi localement, via l'activité des locataires ou indirectement dans le cadre de travaux de rénovation.

Le tissu économique local dans lequel les actifs sont intégrés est analysé au cours de la phase d'investissement. La grille ESG intègre en effet des critères évaluant les services disponibles pour les utilisateurs, à la fois dans l'actif lui-même et dans un rayon de 500 m. En prenant en compte ces critères dans les décisions d'investissement, les services accessibles aux utilisateurs des bâtiments sont identifiés, ainsi que la façon dont ces actifs et leurs utilisateurs peuvent contribuer à l'activité qui les entoure.

EFIMMO 1 contribue plus largement à la « ville du quart d'heure ». Le principe est de proposer tous les services essentiels à 15 minutes à pied ou à vélo, promouvant les communautés locales et réduisant les émissions de carbone.

Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

EFIMMO 1 s'attache à privilégier les investissements accessibles à pied et à proximité des réseaux de transports en commun, pour s'assurer de l'ancrage territorial positif des actifs composant le fonds.

De plus, EFIMMO 1 est très attentif à la proximité de ses actifs à des solutions de mobilité douce alternatives tels que les stations de vélos en libre-service, ou encore les bornes de recharge pour véhicules électriques. La présence de ce type d'équipement ainsi que la connectivité aux transports en commun sont systématiquement analysées à l'investissement. SOFIDY évalue annuellement la proximité des actifs du fonds aux transports en commun et aux solutions de mobilités douces alternatives.

L'incitation des locataires et utilisateurs des actifs à utiliser les transports en commun et les solutions de mobilité douce, rentrent également dans un travail global de réduction des émissions de gaz à effet de serre liés aux actifs d'EFIMMO 1.

2.1.5 Épargnants & Partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

SOFIDY, et spécifiquement EFIMMO 1, attache une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes⁽¹⁾ dans le cadre de sa démarche ESG.

Engagement des associés

SOFIDY propose aux associés des fonds gérés d'opter pour la dématérialisation des convocations aux Assemblées Générales ainsi que de l'intégralité de documents périodiques et réglementaires. La dématérialisation contribue ainsi à réduire le nombre de documents imprimés et par conséquent l'impact carbone et environnemental d'EFIMMO 1.

SOFIDY s'engage à reverser 1 € pour tout associé ayant dématérialisé ces documents, à un organisme de protection de l'environnement. Dans ce cadre, SOFIDY a conclu depuis 2021 un partenariat avec EcoTree. SOFIDY achète chaque année des arbres, dans des forêts où la préservation et le développement de la biodiversité est une priorité. Sofidy a financé l'achat de plus de 2 800 arbres dans des forêts françaises : en Ardèche, dans la Meuse et dans la Nièvre. EcoTree intègre des forestiers et des écologues, permettant de gérer durablement ses forêts. Sofidy participe ainsi, grâce à l'engagement de ses associés, à capter du carbone et à promouvoir la biodiversité localement.

Engagement des locataires

EFIMMO 1 a un objectif concret de sensibilisation aux enjeux environnementaux auprès des locataires de ses actifs, par la transmission d'éco guides et l'intégration d'annexes environnementales lors de la signature de nouveaux baux. L'éco-guide promeut les gestes éco-responsables au quotidien pour impliquer les locataires dans la démarche ESG et réduire par exemple les consommations et émissions liées aux activités de l'actif.

Par ailleurs, EFIMMO 1 intègre dans l'ensemble de ses nouveaux baux un article incitant le locataire et le bailleur à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'immeuble loué. Ces dispositions prévoient un échange des données relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre de l'immeuble, et un engagement des locataires à introduire la prise en compte d'une dimension environnementale dans le choix des aménagements et équipements des locaux, ou à leur mode de gestion, afin d'opter pour les solutions les plus performantes.

Ainsi, 100 % des nouveaux actifs transmettent un éco-guide et une annexe environnementale aux baux aux locataires.

Par ailleurs, Sofidy applique la politique d'exclusion définie par le Groupe Tikehau Capital. Les locataires impliqués dans les activités listées ne peuvent être retenus.

(1) Acteurs qui interagissent avec SOFIDY : collaborateurs, locataires, syndicats de copropriétés, fournisseurs ...

1

Démarche ESG

DÉMARCHE ESG (INCLUANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE)

2

Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

Les distributeurs et partenaires commerciaux de SOFIDY sont également associés à la démarche ESG. SOFIDY a établi à ce titre une charte « distributeur responsable » annexée aux principaux contrats de commercialisation et distribution afin d'exprimer les attentes de la Société de Gestion et de les inciter à une meilleure prise en compte des enjeux ESG.

58 % des distributeurs/partenaires commerciaux de SOFIDY ont signé la charte distributeur responsable⁽¹⁾.

Engagement des prestataires

SOFIDY a également établi une charte « fournisseur responsable » annexée aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de maintenance...), avec l'objectif de sensibiliser ces fournisseurs aux enjeux ESG, d'exprimer les attentes de SOFIDY sur ces enjeux et d'inciter les fournisseurs à renforcer leurs politiques.

En plus de la charte fournisseur responsable, EFIMMO 1 impose, dans ses relations avec ses gestionnaires d'immeuble, la mise en place de la démarche ESG en renforçant ses mandats/contrats avec des clauses intégrant des critères ESG.

SOFIDY réalise également des Comités ESG avec les property managers. Cette initiative s'articule autour d'un échange annuel avec les property managers qui gèrent les actifs en portefeuille afin de partager les attentes de SOFIDY en matière d'ESG, de communiquer la performance extra-financière de chaque actif géré et d'identifier les actions à mettre en œuvre sur les actifs dans le cadre de l'approche « Best in progress ».

Par ailleurs, SOFIDY a défini une politique de vote aux assemblées générales de copropriétés, de manière à promouvoir la démarche de progrès mise en place sur ses actifs. Ainsi, SOFIDY s'engage à répondre favorablement aux principales résolutions visant :

- Une amélioration de l'empreinte environnementale du bâtiment ;
- À renforcer le bien-être, la sécurité des locataires, les mobilités douces ;
- Ou encore à permettre un travail conjoint des locataires, du syndic et des propriétaires, dans un objectif de progrès sur les thématiques environnementales et sociétales de l'actif.

Pour plus de détails, la politique d'engagement des parties prenantes de SOFIDY est disponible sous :

<https://www.sofidy.com/nos-politiques-reglementaires/#partiesprenantes>



1 place Verrazzano - Lyon (69)

Locataires principaux : SQLI & Exakis Nelite & Stormshield

(1) Résultat au 31/12/2025

2.1.6 Gouvernance - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

Une organisation dédiée à la démarche ESG de SOFIDY

Tous les niveaux hiérarchiques sont impliqués dans le déploiement de la politique ESG de SOFIDY : il s'agit d'une démarche transversale qui touche l'intégralité des activités.

SOFIDY a créé un comité ESG qui comprend notamment la Direction Générale, afin de définir et promouvoir la politique ESG dans le cadre de la Société de Gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que permettre à la Société d'améliorer ses performances en la matière ;
- De définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la Société ;
- De se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la société ;
- De s'assurer que les engagements ESG de la société sont respectés.

Le comité ESG de SOFIDY a créé des groupes de travail qui ont pour objectif de piloter, d'animer et d'intégrer la stratégie ESG au sein des différents services opérationnels de la société de gestion.

Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

Les collaborateurs de SOFIDY prennent en compte les critères ESG au quotidien dans leur métier : analyse à l'investissement, plans d'actions d'amélioration en gestion...

Pour assurer la montée en compétence de chacun sur ces thématiques, des formations régulières sont organisées. Il peut s'agir de formations généralistes sur le climat par exemple (100 % des collaborateurs sont formés à la fresque du climat), ou encore de formations métiers spécifiques sur des sujets opérationnels comme la réglementation durable, le label ISR, ou encore l'impact de l'immobilier sur la biodiversité et les actions pour protéger celle-ci.



100% des collaborateurs formés aux causes et conséquences du changement climatique, ainsi qu'aux pistes d'actions à mettre en œuvre pour diminuer l'empreinte carbone de SOFIDY et dans sa vie personnelle

Par ailleurs, une partie de la rémunération variable des collaborateurs de la société de gestion est indexée sur des critères ESG depuis 2021. Cela permet d'assurer une performance opérationnelle sur ces sujets.

Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement

100 % des nouveaux actifs d'EFIMMO 1 font l'objet d'une analyse ESG détaillée en phase d'investissement. Celle-ci prend en compte des critères prioritaires définis par la société sur les thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance, et en particulier pour les actifs immobiliers :

- Le respect de la politique d'exclusion du Groupe ;
- Les critères définis dans le cadre de la politique ISR de la Société de Gestion, intégrant les risques de durabilité ;
- L'adéquation de l'actif avec les objectifs de durabilités définis pour chaque fonds dans le cadre de la démarche SFDR ;
- L'absence d'impact négatif sur les autres critères environnementaux définis par la réglementation SFDR (prise en compte des Principales Incidences Négatives). En particulier, les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage ou le transport de combustibles fossiles sont exclus des investissements, de même que les actifs ayant un DPE F ou G qui ne peuvent faire l'objet d'un plan d'action d'amélioration.

Cette analyse est réalisée en utilisant un outil d'analyse propriétaire, construite avec des cabinets de conseil spécialisés en immobilier durable.

Suivi de la performance ESG des actifs en gestion

EFIMMO 1 utilise un cadre de gestion pour évaluer et suivre la performance extra-financière de ses actifs. Celui-ci intègre les exigences d'un Article 8 au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité.

Cela signifie qu'EFIMMO 1 s'engage à suivre la performance ESG des actifs composant son portefeuille, à définir un objectif de durabilité⁽¹⁾, et à reporter de manière annuelle sur les performances extra-financières. Pour réaliser ces reporting, un outil d'analyse ESG développé spécialement pour SOFIDY avec des cabinets de conseil spécialisés est utilisé.

Les équipes en charge de la gestion immobilière des actifs détenus par EFIMMO 1 travaillent au quotidien pour suivre ces critères sur les actifs, et mettre en œuvre des actions permettant de progresser dans l'atteinte des objectifs de durabilité fixés.

(1) La définition d'un objectif de durabilité tel que défini par le règlement SFDR est consultable ici : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/fr/ALL/?uri=CELEX%3A32019R2088>

Rapport financier sur l'exercice 2025

3

3.1	État du patrimoine	54	3.5	Annexe	58
			3.5.1	Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation	58
3.2	Tableau de variation des capitaux propres	55	3.5.2	Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres	59
			3.5.3	Informations relatives au compte de résultat	64
3.3	Engagements hors bilan	55	3.5.4	Autres informations	65
			3.6	Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2025	67
3.4	Compte de résultat de l'exercice	56	3.6.1	Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs	67
			3.6.2	Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés	67
			3.6.3	Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects non contrôlés	68
			3.6.4	Inventaire des placements immobiliers direct	69
			3.6.5	Inventaire détaillé des placements immobiliers indirects contrôlés	74

1

Rapport financier sur l'exercice 2025

ÉTAT DU PATRIMOINE

2

3.1 État du patrimoine

3

En Euros	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2025		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions	19 281		19 281	
Amortissements concessions	-10 931		-10 633	
Terrains et constructions locatives	1 373 288 729	1 256 697 000	1 356 969 080	1 275 347 400
<i>Immobilisations en cours</i>				
Immobilisations travaux en cours	23 924 468		24 846 001	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations				
Gros entretiens	-1 141 661		-958 000	
Autres provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées	186 905 159	118 262 676	176 905 659	113 886 304
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations fi. contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	1 582 985 045	1 374 959 676	1 557 771 389	1 389 233 704
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	58 332 854	48 975 660	63 967 406	57 547 873
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-7 531 813		-4 973 182	
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. ctrl.	129 752 302	129 752 302	119 920 403	119 920 403
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. non ctrl.	69 375	69 375	69 375	69 375
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	180 622 719	178 797 337	178 984 002	177 537 651
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	599 213	599 213	579 332	579 332
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	7 556 394	7 556 394	5 843 445	5 843 445
Autres créances	53 667 351	53 667 351	46 712 678	46 712 678
Provisions pour dépréciation des créances	-2 908 459	-2 908 459	-2 295 417	-2 295 417
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement			15 024 000	15 024 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	47 435 860	47 435 860	48 228 158	48 228 158
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	106 350 359	106 350 359	114 092 196	114 092 196
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges				
DETTES				
Dettes financières	-237 660 399	-237 660 399	-213 440 694	-213 440 694
Dettes d'exploitation	-75 635 602	-75 635 602	-65 773 034	-65 773 034
Dettes diverses				
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-313 296 002	-313 296 002	-279 213 728	-279 213 728
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	251 262	251 262	326 020	326 020
Charges à répartir sur plusieurs exercices	460 766	460 766	144125	144125
Produits constatés d'avance	-122 511	-122 511	-101 638	-101 638
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	589 517	589 517	368 506	368 506
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 557 251 639		1 572 002 366	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 347 400 888		1 402 018 330

4

5

6

7

8

3.2 Tableau de variation des capitaux propres

En Euros	Situation 31/12/24	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation 31/12/25
CAPITAL				
Capital souscrit	1 258 363 920		-9 864 192	1 248 499 728
Capital en cours de souscription	0			0
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	730 224 387		-619 976	729 604 411
Primes d'émission en cours de souscription	0			0
Prélèvement sur prime d'émission	-427 320 347		-2 267 966	-429 588 313
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation	0			0
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	1 004 908		-1 001 556	3 352
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	7 622 888		-2 314 079	5 308 809
Immobilisations mises au rebut	-6 617 980		1 312 523	-5 305 457
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	9 768 367	-75 841		9 692 526
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice N-1	75 355 299	-75 355 299		0
Acomptes sur distribution	-75 431 140	75 431 140	-69 298 430	-69 298 430
TOTAL GÉNÉRAL	1 572 002 366	0	-14 750 727	1 557 251 639

3.3 Engagements hors bilan

En Euros ⁽¹⁾	2025 ⁽¹⁾	2024
Dettes garanties ⁽²⁾	188 744 547 €	199 751 359 €
Dettes non garanties ⁽³⁾	35 000 000 €	20 000 000 €
Engagements reçus sur les placements immobiliers ⁽⁴⁾	9 543 140 €	5 060 000 €
Engagements donnés sur les placements immobiliers ⁽⁵⁾	1 256 900 €	1 522 636 €
Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers ⁽⁶⁾	52 793 633 €	4 593 078 €

(1) Le détail des engagements hors bilan est donné en annexe.

(2) Capital restant dû des emprunts garantis par des sûretés réelles, emprunts des participations contrôlées inclus.

(3) Capital restant dû des emprunts non garantis.

(4) Engagements de céder des biens immobiliers hors droits (promesses, offres fermes acceptées).

(5) Engagements d'achat de biens immobiliers droits inclus (promesses, offres fermes acceptées, VEFA).

(6) Montant total du notionnel des swaps de taux d'intérêt.

1

Rapport financier sur l'exercice 2025

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

2

3

3.4 Compte de résultat de l'exercice

En Euros	Exercice N, clos le 31 dec-25	Exercice N-1, clos le 31 dec-24
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	80 022 561	81 526 898
Charges facturées	26 121 954	25 365 259
Produits des participations contrôlées	15 058 398	13 862 335
Produits annexes	2 290 730	2 850 505
Reprises de provisions pour créances douteuses	868 435	976 731
Reprises de provisions pour gros entretiens	1 172 300	950 657
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières		1 348 167
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	125 534 378	126 880 551
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-26 121 954	-25 365 259
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	-7 507 433	-6 018 775
Travaux de gros entretiens	-15 781	-81 834
Frais d'acquisitions		-296 591
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-1 355 961	-1 146 870
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-11 959	-53
Dépréciation pour créances douteuses	-1 481 477	-1 293 496
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	-4 319 911	-3 548 827
Autres charges immobilières	-4 696 758	-5 869 292
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	-45 511 233	-43 620 996
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	80 023 145	83 259 554
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Reprises de provisions pour risques et charges		302 458
Transfert de charges d'exploitation		1 667 309
Autres produits	4	6
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	4	1 969 772
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscriptions		-1 523 131
Rémunération de la société de gestion	-10 312 703	-10 531 072
Diverses charges d'exploitation	-5 379 800	-3 927 219
Dotations aux amortissements d'exploitation	-298	-298
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dotations aux provisions pour risques et charges		-82 458
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	-15 692 802	-16 064 177
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-15 692 798	-14 094 405

4

5

6

7

8

Compte de résultat de l'exercice (suite)

En Euros	Exercice N, clos le 31 dec-25	Exercice N, clos le 31 dec-24
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	3 853 749	2 504 633
Produits d'intérêts des comptes courants	1 867 664	1 934 100
Autres Produits financiers	1 785 428	4 538 235
Reprises de dépréciations des titres de participation non contrôlées	741 590	457 873
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	8 248 431	9 434 841
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses	-977 164	-45 138
Dépréciations des titres de participation non contrôlées	-3 300 221	-3 200 151
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	-4 277 385	-3 245 289
RÉSULTAT FINANCIER	3 971 046	6 189 552
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		597
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		597
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Frais liés à la cession d'Immobilisation		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		597
RÉSULTAT NET	68 301 393	75 355 299

1

2

3

4

5

6

7

8

3.5 Annexe

3.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Principes et méthodes comptables

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 en ce qui concerne les principes comptables applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Méthodes de comptabilisation et d'évaluation

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques hors frais.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières ainsi que le coût de remplacement ou de renouvellement des éléments de l'actif lors des travaux immobilisés et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et les commissions de souscription (y compris la TVA non récupérable) de la Société de Gestion sont imputés sur la prime d'émission. Les honoraires de la Société de Gestion sur les cessions d'actifs sont enregistrés sur le compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions.

Une provision pour gros entretiens (PGE) est dotée chaque année sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immeubles détenus en direct à leur valeur actuelle, sur la base d'évaluations communiquées par un expert immobilier indépendant nommé par l'Assemblée Générale de la SCPI.

L'expert immobilier (la société BNP Paribas Real Estate), nommé par l'Assemblée Générale du 1^{er} avril 2021, a procédé, à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les trois ans), soit sous la forme d'une actualisation. Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la Société de Gestion pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et feront l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2025, tous les actifs ont fait l'objet d'une évaluation et sont donc retenus à la valeur vénale d'expertise hors droits et hors frais.

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immobilisations financières non contrôlées à leur valeur actuelle, sur la base des dernières valeurs liquidatives connues.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

Impact de la suppression des comptes de transferts de charges :

	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024
POSTE : COMMISSIONS DE SOUSCRIPTIONS	0	-255 720
- Commissions de souscription facturées	-255 720	-255 720
- Prélèvement sur la prime d'émission	255 720	
POSTE : DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATIONS	0	-328 600
- Frais de refinancement répartis sur plusieurs exercices	-328 600	-328 600
- Prélèvement sur la prime d'émission	328 600	
POSTE : TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION	0	584 320
- Transfert de charges d'exploitation	0	584 320
POSTE : FRAIS D'ACQUISITIONS	0	-1 528 327
- Frais des acquisitions de l'année	-1 528 327	-1 528 327
- Prélèvement sur la prime d'émission	1 528 327	
POSTE : AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	0	-633 724
- Honoraires sur les arbitrages		-633 724
POSTE : PLUS VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS (AU BILAN)	0	
- Honoraires sur les arbitrages	-633 724	
- Prélèvement sur la prime d'émission	633 724	
POSTE : TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES	0	2 162 050
- Transfert de charges immobilières	0	2 162 050

3.5.2 Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres

Informations relatives aux actifs immobilisés

État de l'actif immobilisé

En Euros	31/12/2024	Entrées	Sorties	31/12/2025
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	1 308 916 652	31 639 367	21 707 603	1 318 848 415
Agencements (des terrains et constructions locatives)	48 071 710	8 546 144	2 158 259	54 459 595
Immobilisations en cours	0	1 056 300	1 056 300	
Immobilisations travaux en cours	24 846 001	13 912 362	14 833 896	23 924 468
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières contrôlées dont créances sur participations	296 826 062	22 187 268	2 355 868	316 657 461
Immobilisations financières non contrôlées	64 036 781	1 318 818	6 953 370	58 402 229
Fonds de roulement	579 332	302 334	282 453	599 213
TOTAL	1 743 276 537	78 962 593	49 347 749	1 772 891 381

Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (1 318 848 415 €) ;
- le coût des agencements non amortis (54 459 595 €) ;
- les immobilisations en cours sur travaux (23 924 468 €).

Rapport financier sur l'exercice 2025

ANNEXE

Immobilisations financières

Elles sont constituées :

- des titres de participations contrôlées comme suit au 31 décembre 2025 :

En Euros	Au 31 décembre 2025						
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus ou moins valeurs latentes	Créances sur participation	Résultat ⁽¹⁾	Capitaux propres ⁽¹⁾	Quote-part détenue
SCI SYREF 3 - Canopée à Guyancourt (78) et 24 QG à Suresnes (92)	22 870 420	15 930 388	-6 940 032	7 335 721	-8 151 298	38 094 708	40,0 %
SCI SYREF 5 - Helys à Suresnes (92)	12 331 850	-9 190 863	-21 522 713	15 591 137	-6 519 638	-29 354 089	27,7 %
SCI SYREF 6 - Wisselwerking 58, Square 58 à Diemen (Amsterdam - Pays-Bas)	11 251 969	2 377 297	-8 874 672	8 127 307	6 246 940	8 852 019	47,5 %
SCI SYREF 7 - Penguin, Bunhill Row et Grafton House à Londres (Royaume-Uni)	20 807 730	8 931 635	-11 876 095	21 957 300	5 449 463	19 898 746	50,0 %
SCI SYREF 10 - Harcourt Street 76-78, 25-25A Fitzwilliam Place, Fleming's place et Talbot Street à Dublin (Irlande)	13 549 800	6 830 071	-6 719 729	19 083 109	11 147 057	25 878 881	27,5 %
SCI SYREF 12 - Godesberger Allee 115-121 à Bonn (Allemagne)	24 855 644	5 830 460	-19 025 184	13 665 957	-651 415	9 401 854	71,0 %
SCI SYREF 15 - Calle de Albarracin 34 à Madrid (Espagne)	4 092 067	2 657 479	-1 434 588	7 925 181	1 170 472	5 433 667	33,0 %
SCI SYREF 17 - Aix-la-Chapelle, Bonn, Bremen et Düsseldorf (Allemagne)	6 888 000	5 414 831	-1 473 169	11 401 587	1 816 352	22 652 233	20,0 %
OPCI SOREF 1 - Masséna à Paris et Retail Park Rives d'Arcins à Bordeaux (33)	15 149 833	15 481 438	331 605	0	2 783 565	94 105 125	16,4 %
FIIS SOFIIS 2 - TRIO à Bruxelles (Belgique)	17 250 000	12 715 900	-4 534 100	21 376 588	n.d	18 757 196	75,0 %
RC 1 - Centre Commercial O'Parinor	7 066 342,39	14 528 099,69	7 461 757,30	0,00	-1 700 506	40 548 377	8,8 %
RC 2 - Centre Commercial O'Parinor	4 112 825	6 112 119,34	1 999 295		-15 999 391	67 894 509	8,8 %
RC 3 - Centre Commercial O'Parinor	432 617,48	795 895,79	363 278,31	0,00	394 675	3 169 056	8,8 %
SOREF 3 - Riom, l'Isle d'Abeau et Cormeilles-en-Parisis	16 246 061	19 348 909	3 102 848	0	3 243 870	69 839 303	22,3 %
SOREF 4 - Zoetermeer	10 000 000	10 499 016			3 222 051	112 057 351	
SCI Syref 22				1 000	0	0	0,0 %
TOTAL	186 905 159	118 262 676	-69 141 499	126 464 887	2 452 197	507 228 936	

(1) Pour 100 % des actifs.

- des titres de participations non contrôlées comme suit au 31 décembre 2025 :

En Euros	Au 31 décembre 2025					
	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽¹⁾	Plus ou moins valeurs latentes	Résultat ⁽²⁾	Capitaux propres ⁽²⁾	Quote-part détenue
OPPCI Tikehau Real Estate II	6 832 558	4 977 604	-1 854 955	5 734 925	89 387 254	5,5%
OPPCI Tikehau Real Estate III	7 592 002	3 814 812	-3 777 191	32 815 462	92 658 685	4,2%
SCI New Time	5 572 910	2 955 486	-2 617 424	-11 072 566	44 616 147	5,4%
European Logistics Fund	11 186 050	11 640 085	454 035	5 074 284	300 623 521	3,7%
Blackstone Property Partners Europe	8 932 855	9 957 600	1 024 744	nd	nd	0,1%
GreenOak Europe Core Plus Logistics	8 728 787	8 279 178	-449 609	-3 908 425	540 979 610	1,6%
Niam Nordic Core-Plus III	9 487 691	7 350 896	-2 136 795	-1 890 000	186 435 000	3,8%
TOTAL	58 332 854	48 975 660	-9 357 194			

(1) Source : valeurs liquidatives communiquées par les sociétés de gestion pour les immobilisations financières non contrôlées.

(2) Pour 100 % des actifs.

- d'intérêts courus rattachés aux créances sur participation des immobilisations financières contrôlées pour 3 287 414 € ;
- de divers fonds de roulement constitués auprès des syndics de copropriété pour 599 213 €.

État des amortissements et provisions

En Euros	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
AMORTISSEMENTS IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Concessions	10 633	298	0	10 931
Immobilisations financières	4 973 182	3 300 221	741 590	7 531 813
PROVISIONS SUR CRÉANCES				
Créances douteuses	2 295 417	1 481 477	868 435	2 908 459
PROVISIONS				
Pour risques et charges	0	0	0	0
Pour gros entretiens ⁽¹⁾	958 000	1 355 961	1 172 300	1 141 661
TOTAL	8 237 232	6 137 957	2 782 325	11 592 864

(1) Réforme du plan comptable SCPI au 01/01/2017.

Au 31 décembre 2025, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucune procédure contentieuse est à signaler.

Variation de la provision pour gros entretiens

En Euros	Montant Provision au 1 ^{er} janvier 2025	Dotation	Reprise	Montant Provision au 31 décembre 2025
Dépenses de l'exercice N	355 500		355 500	0
Dépenses Prévisionnelles sur N+1	238 500	460 761	285 000	414 261
Dépenses Prévisionnelles sur N+2	205 200	374 384	273 600	305 984
Dépenses Prévisionnelles sur N+3	118 800	278 400	178 200	219 000
Dépenses Prévisionnelles sur N+4	40 000	177 200	80 000	137 200
Dépenses Prévisionnelles sur N+5		65 216		65 216
TOTAL	958 000	1 355 961	1 172 300	1 141 661

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

Locataires et comptes rattachés

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires et par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 4 647 935 € au 31 décembre 2025 et sont constituées par :

En Euros	2025
Locataires et comptes rattachés :	2 636 478
Créances douteuses (avant provisions) :	4 919 916
Provisions pour dépréciations de créances :	-2 908 459
TOTAL	4 647 935

La Société applique une méthodologie de provisionnement des créances douteuses consistant à constater une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) dès lors que le locataire est en procédure collective ou est redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir, et de 3 à 4 termes dans les cas de loyers échus ou mensuels.

Autres créances

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 45 076 495 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 35 740 058 € (dans les dettes d'exploitation de l'état du patrimoine), qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales pour 2 269 214 €.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie en fin d'année, était constituée de disponibilités en banque pour 47 435 860 €.

Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 75 635 602 € au 31 décembre 2024 et sont constituées par :

En Euros	2025
Clients créditeurs (c'est-à-dire des paiements perçus d'avance) :	5 547 057
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) :	35 740 058
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 2 002 533,199 €) :	4 576 888
Dettes fiscales et sociales :	1 395 699
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :	117 055
Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions :	700 464
Dividendes à payer :	18 815 234
Souscription en cours :	173 463
Créditeurs divers	5 175 983
Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) :	3 393 701
TOTAL	75 635 602

Charges constatées d'avance

Elles s'élèvent à 251 262 € et correspondent essentiellement à des appels de fonds d'administrateurs de biens au titre du premier trimestre 2025.

Produits constatés d'avance

Ils s'élèvent à 122 511 € et correspondent essentiellement à des franchises de loyer prises en charges par les vendeurs sur les périodes à venir.

Dettes financières

Les dettes financières de la SCPI EFIMMO 1 s'élèvent à 237 660 399 € au 31 décembre 2025 et sont constituées par :

En Euros	2025
Dettes bancaires long terme ⁽¹⁾ :	223 744 547
Intérêts courus ⁽¹⁾ :	524 378
Rentes viagères capitalisées :	7 550
Dépôts de garantie :	13 377 517
Fonds de roulement refacturés :	6 407
TOTAL	237 660 399

(1) Hors dette des participations financières qu'elles soient contrôlées ou non.

Au 31 décembre 2025, le capital restant dû de la dette bancaire (223 744 547 € hors dette des participations contrôlées ou non) d'EFIMMO 1 se décompose en :

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
En Euros				
Emprunts à taux fixe ⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	21 543 515	79 273 628	46 795 888	147 613 032
Emprunts « in fine »	0	26 750 000	6210000	32 960 000
Emprunts à taux variable ⁽²⁾				
Emprunts amortissables	3 767 104	4 404 412	0	8 171 515
Emprunts « in fine »	0	35 000 000	0	35 000 000
TOTAL	25 310 619	145 428 040	53 005 888	223 744 547

(1) Des pénalités pourront être appliquées en cas de remboursement anticipé.

(2) Avant prise en compte des couvertures de taux.

Informations relatives aux capitaux propres

Prélèvements sur primes d'émission

En Euros	Mouvements en 2025	Mouvements depuis l'origine
Solde de la prime d'émission en début de période	302 904 040	
Augmentation de la prime d'émission	705 960	730 930 347
- Écarts sur remboursements de parts	-483 919	-96 588 336
- Écarts sur dépréciation d'actifs		
- Frais d'achats	-1 528 327	-106 241 637
- Commission de souscription	-255 720	-226 758 340
Prélèvement sur la prime d'émission (résolutions 9 et 10 de l'Assemblée Générale de juin 2024)	-1 325 936	-1 325 936
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2025	300 016 098	300 016 098

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

En Euros	Mouvements sur 2025
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT - 31 DECEMBRE 2024	1 004 908
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles réalisées en année 2025	3 151 802
(-) Fiscalité des plus-values réalisées en 2024 (déjà réglée pour le compte des associés personnes physiques)	-215 842
(-) Distributions exceptionnelles sur plus-values réalisées sur cessions	-4 611 266
(-) Honoraires de la Société de Gestion (sur cessions année 2025)	-633 724
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2025 (AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)	-1 304 122
Prélèvement sur la prime d'émission (résolutions 9 et 10 de l'Assemblée Générale de juin 2024)	1 325 936
Impact fonds de remboursement	-5 049
Immobilisations mises au rebut	-13 413
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2025 APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT	3 351

Résultat de l'exercice

En Euros	2025
LE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025 RESSORT À :	68 301 393
La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	52 046 608
Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2026 s'est élevé à :	17 251 822
LA VARIATION DU REPORT À NOUVEAU S'ÉTABLIT DONC À :	-997 037

3.5.3 Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

Ils sont constitués principalement par :

En Euros	2025
les loyers et produits des participations contrôlées :	95 080 959
les charges et taxes refacturées :	26 121 954
les produits annexes :	2 290 730
les reprises de provisions pour créances douteuses :	868 435
les reprises de provisions pour gros entretiens :	1 172 300
TOTAL	125 534 378

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel aux honoraires de gérance (768 707 €) que certains baux permettent de refacturer aux locataires, les indemnités de remise en état, frais et droits d'entrée facturés (484 636 €), aux forfaits de charges (180 337 €), aux dégrèvements reçus sur impôts fonciers et taxes bureaux (625 827 €) et à d'autres prestations diverses (231 223 €).

Charges de l'activité immobilière

On distingue principalement :

En Euros	2025
les charges ayant leur contrepartie en produits :	26 121 954
<i>dont charges récupérables :</i>	<i>17 854 704</i>
<i>dont taxes récupérables :</i>	<i>8 267 250</i>
les charges courantes et d'entretien du patrimoine non récupérables (dont vacants) :	7 507 433
les travaux de gros entretiens :	15 781
les dotations aux provisions pour gros entretiens :	1 355 961
les dépréciations pour créances douteuses :	1 481 477
les charges d'intérêts d'emprunts affectés à l'activité immobilière :	4 319 911
les dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	11 959
le poste « autres charges immobilières » :	4 696 758
<i>dont taxes non récupérables :</i>	<i>4 126 987</i>
<i>dont assurances :</i>	<i>135 416</i>
<i>dont pertes sur créances irrécouvrables :</i>	<i>117 946</i>
<i>dont autres charges diverses :</i>	<i>316 409</i>
TOTAL	45 511 233

Les taxes non récupérables concernent la taxe sur le foncier bâti et la taxe sur les bureaux lorsque les baux repris ou signés par EFIMMO 1 ne permettent pas de répercuter ces impôts sur les locataires.

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation sont uniquement de produits divers de gestion courante pour 4 € qui correspond à des régularisations diverses.

Charges d'exploitation

Conformément aux statuts de la SCPI, 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée en 2025 à ce titre s'élève à 10 312 703 €.

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 5 379 800 € sont constituées notamment :

En Euro	2025
des frais annuels d'expertise de JLL Expertises :	284 224
des honoraires du Commissaire aux Comptes :	65 308
des honoraires divers :	1 209 955
<i>dont honoraires de relocation :</i>	<i>285 831</i>
<i>dont honoraires de gestion technique et autres :</i>	<i>724 343</i>
<i>dont honoraires prestataires étrangers :</i>	<i>53 551</i>
<i>dont autres honoraires :</i>	<i>146 230</i>
des honoraires du dépositaire :	118 203
de frais d'actes et de contentieux :	279 227
de la TVA non récupérable :	157 358
des jetons de présence du Conseil de Surveillance :	25 000
la Contribution Économique Territoriale :	215 584
des autres frais bancaires :	432 409
des impôts étrangers :	2 243 876
<i>dont impôt Allemagne :</i>	<i>723 511</i>
<i>dont impôt Belgique :</i>	<i>255 824</i>
<i>dont impôt Pays-Bas :</i>	<i>1 022 601</i>
<i>dont impôt Italie :</i>	<i>242 056</i>
des autres frais divers (frais postaux, réceptions...) :	348 657
TOTAL	5 379 800

La SCPI est assujettie à la contribution économique territoriale (CET) (venue remplacer la taxe professionnelle), composée de la cotisation foncière des entreprises (CFE) prise en charge majoritairement par les locataires et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) restant à la charge du bailleur. Au vu du chiffre d'affaires de votre SCPI, le taux effectif de la CVAE pour l'année 2025 est de 0,19 % appliqué à la valeur ajoutée d'EFIMMO 1, soit une contribution de 215 583 €.

Dotations aux amortissements et provisions et reprises

Elles comprennent :

- les dotations aux provisions pour gros entretiens s'élèvent à 1 355 961 € et les reprises à 1 172 300 € ;
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 1 481 477 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 868 435 € ; ces reprises viennent pour partie couvrir les créances irrécouvrables de l'exercice (voir ci-dessus dans les diverses charges de l'activité immobilière) ;
- les dotations aux amortissements d'exploitation portant sur des concessions pour 298 € ;

Résultat financier

Le résultat financier s'établit à 3 971 046 € et est constitué principalement de :

- dividendes perçus par la SCPI au titre de ses investissements indirects dans les OPCI Tikehau Real Estate II & III, la SCI Newtime, la SICAV SIF ELF, la SCSp Blackstone Property Partners Europe, la SCSp Greenoak Europe Core Plus Logistics et la SCS-SICAV-RAIF Niam Core-plus III pour 3 853 749 € ;
- intérêts sur comptes courants d'associés accordés pour 1 867 664 € ;
- intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement pour 727 344 € ;
- dotations nettes aux dépréciations des titres de participations non contrôlées pour -2 558 631 €.

3.5.4 Autres informations

Engagements donnés et reçus sur les placements immobiliers

Au 31 décembre 2025, votre SCPI est engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des investissements immobiliers pour un montant total de 1,3 M€ (montant frais inclus) et dans des cessions d'actifs immobiliers pour un prix net vendeur de 9,5 M€.

Dettes garanties

Dans le cadre des prêts conclus pour le financement partiel des acquisitions listées ci-dessous, il a été consenti aux prêteurs des suretés réelles (privilège de prêteur de deniers ou hypothèques) sur les actifs financés :

- **à Paris** : rue Vivienne à Paris (2^{ème}), rue Vicq d'Azir à Paris (10^{ème}), boulevard Brune à Paris (14^{ème}), avenue Ingres (16^{ème}) ;

- **dans les autres villes en France** : rue d'Anjou à Boulogne-Billancourt (92), rue d'Alsace Lorraine à Toulouse (31), rue Anatole France à Levallois-Perret (92), avenue de Westphalie à Montigny-Le-Bretonneux (78), rue Mozart à Clichy (92), allée Alexandre Borodine à Saint-Priest (69), avenue Aristide Briand à Antony (92), avenue Demi-Lune à Roissy-en-France (95), cours du Médoc et rue de Condé à Bordeaux (33), terrasses Bellini et rue Hoche à Puteaux (92), rue Dewoitine à Vélizy (78), avenue de Winstchester à Saint-Germain-en-Laye (78), boulevard des Expositions à Bruges (33), boulevard Allende à Nantes (44), avenue de la Division Leclerc à Chatenay-Malabry (92), rue Maurice Fabre à Rennes (35), boulevard du Levant à Noisy-le-Grand (93), place Ernest Granier à Montpellier (34), rue Radio Londres à Bègles (33), rue des Terres d'Or à Gevrey-Chambertin (21) ;
- **à l'étranger** : Am Seestern 8 à Düsseldorf (Allemagne).

Dettes non garanties

En 2024 votre SCPI a contractualisé, une ligne de financement renouvelable (RCF) de 50 M€ sur 3 ans. Au 31 décembre 2025, 35 M€ de cette ligne de financement étaient tirés.

Engagements donnés sur les instruments financiers

EFIMMO 1 a couvert une partie de sa dette bancaire à taux variable par des contrats de swap adossés aux emprunts concernés et présentant les caractéristiques suivantes :

	Nominal	Profil d'amortissement	Notionnel au 31 Dec-25	Durée	Taux payé	Taux reçu
HSBC SWAP-LEVALLOIS	9 750 000 €	Amortissable	1 143 633 €	15 ans du 05/04/2012 au 05/04/2027	2,20 %	Euribor 3 mois
BNP PARIBAS SWAP - Rue Vivienne - PARIS	14 500 000 €	Amortissable	1 650 000 €	15 ans du 31/05/2012 au 31/05/2027	1,79 %	Euribor 3 mois
Swap 50M @ 1.9950%	50 000 000 €	In Fine	50 000 000 €	2 ans du 22/01/2025 au 22/07/2027	2,00 %	Euribor 3 mois
	50 000 000 €		52 793 633 €		1,99 %	

Avals, cautions

Dans le cadre des baux signés avec les locataires, EFIMMO 1 est par ailleurs souvent bénéficiaire de cautions bancaires.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2025, SOFIDY, Société de Gestion d'EFIMMO 1 a facturé à la SCPI conformément à ses statuts :

- 10 % HT sur les montants des capitaux collectés, prime d'émission incluse au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements, soit 249 439 € HT ;
- 10 % HT sur les revenus locatifs HT et les produits financiers nets au titre de la gestion et de l'administration de la SCPI, soit 10 312 703 € HT ;
- 2,50 % HT des prix de vente au titre de la cession des immeubles détenus en direct et des participations non contrôlées, soit 633 724 € HT au titre des cessions d'immeubles intervenues et de 26 327 € HT au titre des cessions de parts de sociétés.

D'autre part, deux baux commerciaux signés par EFIMMO 1 au profit de SOFIDY ont eu pour effet la facturation par la SCPI de loyers d'un montant de 83 135 € HT au titre de l'exercice 2025.

La SCPI EFIMMO 1 détient certains actifs en indivision avec la SCPI IMMORENTE gérée par SOFIDY (cours Blaise Pascal à Évry (91), rue Léon Paulet à Marseille (13), rue Ampère à Montigny-le-Bretonneux (78), allée Léon Gambetta à Clichy (92), rue Faraday à Montigny-le-Bretonneux (78), avenue Georges Clémenceau à Nanterre (92), les Collines de l'Arche à Puteaux (92) et ZAC de la Chaussée Romaine à Saint-Quentin (02).

Événements post-clôture

D'ici la fin du premier semestre 2026, il est prévu que la société Tikehau Investment Management (TIM), filiale à 100 % de Tikehau Capital, absorbe la société Sofidy, elle-même filiale à 100 % de Tikehau Capital. L'activité de société de gestion pour SCPI et les équipes associées seront donc reprises par TIM.

Enfin, la SCPI EFIMMO 1 détient des participations dans des sociétés civiles immobilières contrôlées gérées par SOFIDY à hauteur de :

- 40,0 % dans la SCI SYREF 3, au côté d'IMMORENTE ;
- 50,0 % dans la SCI SYREF 4, au côté d'IMMORENTE ;
- 27,7 % dans la SCI SYREF 5, aux côtés d'IMMORENTE, de SOFIDY PIERRE EUROPE et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 47,5 % dans la SCI SYREF 6, aux côtés d'IMMORENTE et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 50,0 % dans la SCI SYREF 7, au côté d'IMMORENTE ;
- 27,5 % dans la SCI SYREF 10, aux côtés d'IMMORENTE, de SOFIDY PIERRE EUROPE et de SOFIDY EUROPE INVEST ;
- 71,0 % dans la SCI SYREF 12, aux côtés de SOFIDY PIERRE EUROPE, de SOFIDY EUROPE INVEST et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 33,0 % dans la SCI SYREF 15, au côté de SOFIDY EUROPE INVEST ;
- 20,0 % dans la SCI SYREF 17, aux côtés d'IMMORENTE, de SOFIDY EUROPE INVEST et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 16,36 % dans l'OPPCI SOREF 1, aux côtés d'IMMORENTE, SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES et d'investisseurs institutionnels ;
- 75,0 % dans le FIIS Belge SOFIIS 2, au côté d'IMMORENTE ;
- 8,75 % dans les SC RC AULNAY 1, RC AULNAY 2 et RC AULNAY 3 aux côtés d'IMMORENTE, SOFIDYNAMIC et d'investisseurs institutionnels ;
- 22,26 % dans la SC SOREF 3 aux côtés d'IMMORENTE, SOFIDYNAMIC, SOFIPIERRE, MEILLEURIMMO et d'investisseurs institutionnels ;
- 8,83 % dans la SC SOREF 4 aux côtés d'IMMORENTE, SOFIDY EUROPE INVEST, SOFIDYNAMIC et d'investisseurs institutionnels.

3.6 Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2025

3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs

L'information détaillée des valeurs vénales, local par local n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la Société à l'occasion des arbitrages à venir.

En Euros	Au 31 décembre 2025			Au 31 décembre 2024		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus values latentes
Bureaux / Education	1 149 700 830	1 034 862 000	-114 838 830	1 143 822 657	1 066 219 500	-77 603 157
Commerces de centre-ville et milieu urbain	70 546 280	70 265 000	-281 280	72 865 930	71 681 000	-1 184 930
Moyennes surfaces de périphérie	50 408 293	52 140 000	1 731 707	52 382 035	52 580 000	197 965
Galeries et centres commerciaux	12 985 066	13 020 000	34 934	5 911 026	6 490 000	578 974
Commerces de vente aux professionnels	2 250 000	2 580 000	330 000	12 972 990	12 820 000	-152 990
Activités	45 312 202	44 260 000	-1 052 202	27 027 336	28 082 900	1 055 564
Habitations	838 900	1 270 000	431 100	838 900	1 294 000	455 100
Hôtels	41 266 439	38 300 000	-2 966 439	41 167 486	36 180 000	-4 987 486
TOTAL	1 373 308 011	1 256 697 000	-116 611 011	1 356 988 362	1 275 347 400	-81 640 962

3.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

En Euros	Au 31 dec-25			Au 31 dec-24		
	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽²⁾	Plus values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus values latentes
SCI SYREF 3 ⁽¹⁾	22 870 420	15 930 388	-6 940 032	22 870 420	21 683 780	-1 186 640
SCI SYREF 5 ⁽¹⁾	12 331 850,00	-9 190 863	-21 522 713	12 331 850	-5 911 876	-18 243 726
SCI SYREF 6 ⁽¹⁾	11 251 969	2 377 297	-8 874 672	11 251 969	1 056 948	-10 195 021
SCI SYREF 7 ⁽¹⁾	20 807 730	8 931 635	-11 876 095	20 807 730	9 729 243	-11 078 487
SCI SYREF 10 ⁽¹⁾	13 549 800	6 830 071	-6 719 729	13 549 800	4 680 426	-8 869 374
SCI SYREF 12 ⁽¹⁾	24 855 644	5 830 460	-19 025 184	24 855 644	8 126 153	-16 729 491
SCI SYREF 15 ⁽¹⁾	4 092 067	2 657 479	-1 434 588	4 092 067	2 734 007	-1 358 060
SCI SYREF 17 ⁽¹⁾	6 888 000	5 414 831	-1 473 169	6 888 000	5 799 428	-1 088 572
OPPCI SOREF 1 ⁽²⁾	15 149 833	15 481 438	331 605	15 149 833	15 296 485	146 652
FIIS SOFIIS 2 ⁽¹⁾	17 250 000	12 715 900	-4 534 100	17 250 000	13 989 089	-3 260 911
RC 1 ⁽¹⁾	7 066 342	14 528 100	7 461 757	7 066 342	12 557 922	5 491 580
RC 2 ⁽¹⁾	4 112 825	6 112 119	1 999 295	4 112 825	4 939 536	826 711
RC 3 ⁽¹⁾	432 617	795 896	363 278	432 617	570 015	137 398
SOREF 3 ⁽²⁾	16 246 061	19 348 909	3 102 848	16 246 061	18 651 650	2 405 589
SOREF 4 - Zoetermeer ⁽²⁾	10 000 000	10 499 016	499 016			0
TOTAL	186 905 159	118 262 676	-68 642 483	176 905 159	113 902 805	-63 002 354

(1) Valorisation des titres des SCI détenues par EFIMMO 1 sur la base de la méthodologie de l'actif net réévalué (ANR).

(2) Valorisation des titres de l'OPPCI sur la base de la valeur liquidative.

3.6.3 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects non contrôlés

En Euros	Au 31 dec-25			Au 31 dec-24		
	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽¹⁾	Plus values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽¹⁾	Plus values latentes
OPCI TIKEHAU REAL ESTATE II ⁽²⁾	6 832 558	4 977 604	-1 854 955	9 251 880	6 885 791	-4 732 178
OPCI TIKEHAU REAL ESTATE III ⁽³⁾	7 592 002	3 814 812	-3 777 191	10 000 000	8 773 565	-1 228 315
SCI NEW TIME ⁽⁴⁾	5 572 910	2 955 486	-2 617 424	5 572 910	3 152 844	5 271 515
SICAV-SIF EUROPEAN LOGISTICS FUND ⁽⁵⁾	11 186 050	11 640 085	454 035	11 186 050	11 766 000	581 689
BLACKSTONE PROPERTY PARTNERS EUROPE ⁽⁶⁾	8 932 855	9 957 600	1 024 744	9 878 692	11 499 408	-861 711
GREENOAK EUROPE CORE PLUS LOGISTICS ⁽⁷⁾	8 728 787	8 279 178	-449 609	8 855 919	8 306 925	-1 993 046
NIAM NORDIC CORE-PLUS III ⁽⁸⁾	9 487 691	7 350 896	-2 136 795	9 221 955	7 163 340	-10 882 432
TOTAL	58 332 854	48 975 660	-9 357 194	63 967 406	57 547 873	-13 844 478

(1) Valeur liquidative communiquée par le Fund Manager du véhicule.

(2) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Retail Estate II, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 2,02 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et au maximum 1,15 % TTC de l'actif brut de l'OPPCI, et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 10 % de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.

(3) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Retail Estate III, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 2,02 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et au maximum 1,01 % TTC de l'actif brut de l'OPPCI, et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 10 % de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.

(4) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Preim Newtime, la société Primonial REIM percevra une commission de gestion de 0,30 % de la valeur de l'actif brut de l'OPPCI, une commission sur les opérations d'investissement égale à 1,00 % TTC de la valeur d'acquisition des biens concernés et une commission de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,50 % TTC du prix de cession des biens concernés.

(5) En tant que Société de Gestion de la SICAV-SIF ELF, la société BNP Paribas REIM percevra une commission de gestion annuelle de 0,65 % de la valeur de l'actif brut de la SICAV, une commission sur les opérations d'investissement égale à 1,00 % de la valeur d'expertise des biens concernés et une commission de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,50 % du prix de cession des biens concernés.

(6) En tant que Société de Gestion de la SCSP Blackstone PPE, la société Blackstone percevra une commission de gestion annuelle de 1,00 % de la valeur de l'actif net réévalué de la SCSP.

(7) En tant que Société de Gestion de la SCSP GreenOak Europe Core Plus logistics, la société GreenOak percevra pendant la période d'investissement une commission annuelle de 0,5 % du total de l'engagement et 1,25 % du capital effectivement investi. Au terme de cette période d'investissement, GreenOak percevra une commission de 1,25 % du moins élevé entre le montant de capital investi ou la valeur estimée des parts.

(8) En tant que Société de Gestion de la SCS-SICAV-RAIF Niam Core-plus III, la société NIAM percevra une commission de gestion de 1 % de la valeur de l'actif net réévalué, une commission sur les opérations d'investissements de 0,5 % du prix d'acquisition et une commission de surperformance de 50 % des montants distribués au-delà des 6 % cibles (avec un maximum de 10 % du total des distributions).

3.6.4 Inventaire des placements immobiliers direct

Ville	CP	ADRESSE	Surface m ²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LYON	69006	13 bis place Jules Ferry	0 m ²	BUR	16/12/1988	27 389 €	0 €	543 €	27 932 €
PARIS	75017	140 BOULEVARD PEREIRE	296 M ²	BUR	01/05/1989	1 615 187 €	115 360 €	77 775 €	1 808 323 €
LA SEYNE SUR MER	83500	Les Bureaux de l'Arche - Rond Point du 8 mai 1945	290 m ²	CCV	16/09/1991	396 367 €	1 457 €	0 €	397 824 €
SAINT NAZAIRE	44600	56 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE	84 M ²	CCV	27/12/1991	73 176 €	0 €	15 096 €	88 271 €
PARIS	75017	23 rue Rennequin	70 m ²	CCV	02/08/1993	172 988 €	0 €	30 931 €	203 920 €
CALUIRE ET CUIRE	69300	159 RUE PASTEUR	310 M ²	CCV	12/06/2002	559 488 €	0 €	37 325 €	596 812 €
COURCOURONNES	91080	352 square des Champs Elysées	146 m ²	BUR	27/08/2002	191 000 €	0 €	12 523 €	203 523 €
COURCOURONNES	91080	354 SQUARE DES CHAMPS ELYSÉES	300 M ²	BUR	18/11/2002	377 098 €	0 €	23 404 €	400 502 €
STE GENEVIEVE	91700	8 ter avenue du Hurepoix	962 m ²	MSP	14/02/2003	995 001 €	44 774 €	0 €	1 039 775 €
TOULOUSE	31100	RUE FEDERICO GARCIA LORCA	1 517 M ²	BUR	23/05/2003	1 350 000 €	492 288 €	26 000 €	1 868 288 €
EVRY	91000	28 cours Blaise Pascal	610 m ²	BUR	15/09/2003	1 197 946 €	646 106 €	75 565 €	1 919 616 €
EVRY	91000	34 COURS BLAISE PASCAL	984 M ²	BUR	15/09/2003	0 €	0 €	0 €	0 €
AMIENS	80000	3 rue du Général Leclerc	227 m ²	CCV	09/10/2003	287 000 €	0 €	18 873 €	305 873 €
MARSEILLE	13000	4 À 22 RUE LÉON PAULET	824 M ²	BUR	30/01/2004	991 258 €	983 851 €	61 239 €	2 036 347 €
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	10 avenue Ampère	1 076 m ²	BUR	22/04/2004	1 107 000 €	742 080 €	65 174 €	1 914 254 €
ROUEN	76000	73 - 75 RUE DE MARTAINVILLE	5 612 M ²	BUR	22/09/2004	5 530 000 €	1 789 459 €	434 848 €	7 754 306 €
AULNAY-SOUS-BOIS	93600	20 - 24 rue Jean Charcot	231 m ²	CCV	06/10/2004	330 000 €	0 €	37 499 €	367 499 €
NANTERRE	92000	33 AVENUE DU MARÉCHAL JOFFRE	1 945 M ²	BUR	19/11/2004	3 300 000 €	4 939 790 €	191 869 €	8 431 659 €
BORDEAUX	33000	10-12 boulevard A. Gautier et 12-16 rue Redon	5 645 m ²	BUR	11/03/2005	8 885 097 €	105 065 €	785 625 €	9 775 787 €
NANTES	44300	ROUTE DE GACHET	2 800 M ²	BUR	23/03/2005	2 050 000 €	1 952 772 €	181 068 €	4 183 841 €
SECLIN	59472	13 rue de la Pointe	4 065 m ²	BUR	23/03/2005	2 550 000 €	606 491 €	225 230 €	3 381 721 €
MALAKOFF	92240	40 RUE GABRIEL CRIÉ	944 M ²	BUR	20/05/2005	2 163 019 €	174 627 €	126 965 €	2 464 611 €
NANTES	44000	8 place de la Bourse	36 m ²	CCV	17/06/2005	148 000 €	0 €	13 569 €	161 569 €
NANTES	44000	7/9 RUE LA PÉROUSE	100 M ²	CCV	17/06/2005	334 000 €	0 €	30 622 €	364 622 €
NANTES	44000	18 et 22 rue Paul Ramadier	1 050 m ²	BUR	17/06/2005	895 000 €	194 665 €	82 057 €	1 171 722 €
ANGERS	49000	2 RUE DE L'AIGILLERIE	113 M ²	CCV	17/06/2005	242 435 €	0 €	22 227 €	264 662 €
LABEGE	31670	rue Marco Polo	3 800 m ²	BUR	07/07/2005	4 070 000 €	7 037 424 €	238 791 €	11 346 215 €
GIF SUR YVETTE	91190	1 ROUTE DE LA NOUE	3 306 M ²	BUR	08/08/2005	3 800 000 €	22 251 €	222 344 €	4 044 595 €
METZ	57000	13 boulevard de la Solidarité	7 127 m ²	BUR	20/09/2005	8 000 000 €	246 456 €	459 388 €	8 705 843 €
PUTEAUX	92800	8 TERRASSE BELLINI	700 M ²	EDU	22/09/2005	1 860 000 €	1 254 590 €	0 €	3 114 590 €
GRENOBLE	38000	Chemin Robespierre Bat 1	1 444 m ²	BUR	29/09/2005	1 421 433 €	299 847 €	143 808 €	1 865 088 €
NANCY	54000	TOUR THIERS, 4 RUE PIROUX	1 357 M ²	BUR	30/09/2005	951 851 €	0 €	134 347 €	1 086 199 €
NANTERRE	92000	163-167 av G Clémenceau	1 461 m ²	BUR	05/10/2005	4 000 000 €	783 470 €	233 956 €	5 017 426 €
CHASSENEUIL DU POITOU	86360	IMMEUBLE ANTARES - ZA FUTUROSCOPE	1 174 M ²	BUR	25/10/2005	1 499 033 €	55 984 €	123 174 €	1 678 191 €
ORLEANS LA SOURCE	45100	15 rue Henri Poincaré	2 220 m ²	BUR	26/10/2005	2 460 000 €	630 000 €	193 265 €	3 283 265 €
ANGERS	49000	12 RUE GEORGES MANDEL	654 M ²	BUR	22/12/2005	630 000 €	0 €	70 490 €	700 490 €
VILLEBON / YVETTE	91140	3 avenue de Norvège	1 360 m ²	ACT	08/02/2006	2 015 000 €	162 719 €	183 588 €	2 361 307 €
ROUVIGNIES	59220	1 RUE LOUIS DUVANT - PARC D'ACTIVITÉS DE L'AÉRODROME OUEST	1 005 M ²	BUR	14/03/2006	1 615 000 €	107 514 €	39 517 €	1 762 031 €
TOULOUSE	31300	9 rue Marius Tercé	1 084 m ²	BUR	20/04/2006	1 248 319 €	188 173 €	127 178 €	1 563 669 €
LE VIGEN	87110	LOTISSEMENT DE LA TOUR	1 087 M ²	MSP	23/05/2006	645 000 €	388 581 €	27 430 €	1 061 011 €
EVRY	91000	Les Aunettes III 3 Bld de l'Yerre	619 m ²	BUR	03/07/2006	581 737 €	10 648 €	35 307 €	627 692 €
LIMOGES	87280	2 RUE NICOLAS	3 339 M ²	CVP	03/07/2006	2 250 000 €	0 €	136 460 €	2 386 460 €
VIROFLAY	78220	105 rue des Prés aux Bois	1 217 m ²	BUR	13/07/2006	2 310 000 €	45 436 €	139 934 €	2 495 370 €

1

Rapport financier sur l'exercice 2025

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

2

3

4

5

6

7

8

Ville	CP	ADRESSE	Surface m ²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
HORBOURG-WIHR	68180	A 2-4 RUE DE BÂLE & 12 RUE DE MULHOUSE	1 987 M ²	BUR	26/07/2006	1 477 640 €	4 183 €	140 899 €	1 622 722 €
SAINT CONTEST	14280	2 rue Albert Schweitzer	975 m ²	BUR	24/10/2006	1 310 000 €	62 290 €	88 601 €	1 460 891 €
LE MANS	72100	83 BOULEVARD ALEXANDRE OYON	3 022 M ²	BUR	31/10/2006	5 350 000 €	106 749 €	0 €	5 456 749 €
CAEN	14000	10 rue de la Cotonnaire	1 841 m ²	BUR	14/12/2006	2 233 000 €	10 415 €	130 739 €	2 374 154 €
ALÈS	30100	14 RUE MICHELET	179 M ²	BUR	15/12/2006	204 000 €	0 €	13 432 €	217 432 €
BOURG EN BRESSE	1000	2 - 6 bld Edouard Herriot	163 m ²	BUR	15/12/2006	208 000 €	0 €	13 622 €	221 622 €
BOURGOIN-JALLIEU	38300	21-23 AVENUE DU MARÉCHAL LECLERC	119 M ²	BUR	15/12/2006	139 000 €	0 €	9 383 €	148 383 €
CAEN	14042	50 avenue de la Côte de Nacre	667 m ²	BUR	15/12/2006	633 000 €	0 €	39 457 €	672 457 €
EPINAL	88000	20 QUAI DU MUSÉE	116 M ²	CCV	15/12/2006	210 000 €	0 €	13 718 €	223 718 €
JUVISY SUR ORGE	91260	36 rue de Montessuy	316 m ²	CCV	15/12/2006	313 000 €	0 €	19 986 €	332 986 €
LA ROCHE SUR YON	85000	40 RUE GASTON RAMON	607 M ²	BUR	15/12/2006	320 000 €	0 €	20 418 €	340 418 €
LA ROCHELLE	17000	24 - 30 rue du Bastion Saint Nicolas	636 m ²	BUR	15/12/2006	881 000 €	0 €	54 488 €	935 488 €
MACON	71000	CLOS BIGEONNIÈRE	587 M ²	BUR	15/12/2006	547 365 €	17 576 €	33 880 €	598 820 €
MONTELMAR	26200	Chemin de la Manche	1 129 m ²	BUR	15/12/2006	832 000 €	116 482 €	51 507 €	999 989 €
NEVERS	58000	2 - 4 SAINT BÉNIN	185 M ²	BUR	15/12/2006	136 000 €	0 €	9 289 €	145 289 €
TARBES	65000	24 avenue du Corps Franc Pomiès	402 m ²	BUR	15/12/2006	370 000 €	0 €	23 456 €	393 456 €
TOULOUSE	31081	20 CHEMIN DE LA CÉPIÈRE	533 M ²	BUR	15/12/2006	571 000 €	0 €	35 646 €	606 646 €
TOURS	37000	94 rue Marcel Tribut	354 m ²	BUR	15/12/2006	394 000 €	0 €	24 898 €	418 898 €
ROISSY EN FRANCE	95700	69 RUE DE LA BELLE ETOILE	2 279 M ²	BUR	28/12/2006	2 902 511 €	212 078 €	175 289 €	3 289 879 €
VITRY EN CHAROLLAIS	71600	Le Mont Parc Commercial	3 046 m ²	MSP	04/01/2007	2 665 000 €	199 726 €	295 033 €	3 159 759 €
PLOURIN LES MORLAIX	29600	CC DE LA GARE 2 RUE DE LA GARE	1 462 M ²	MSP	25/01/2007	900 000 €	0 €	95 485 €	995 485 €
PLOUGONVEN	29640	CC du Kergollot 3 rue de Kergollot	1 214 m ²	MSP	25/01/2007	700 000 €	5 926 €	74 486 €	780 412 €
PLOUARET	22420	RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE	1 691 M ²	MSP	25/01/2007	1 100 000 €	0 €	103 862 €	1 203 862 €
GOUAREC	22570	1 rue Rostronen	1 272 m ²	MSP	25/01/2007	850 000 €	0 €	90 283 €	940 283 €
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59300	RUE LES 5 MUIDS CHARLES PARENT VAL PARC	470 M ²	BUR	27/03/2007	800 000 €	0 €	57 302 €	857 302 €
CERGY PONTOISE	95300	3 boulevard de l'Oise	3 206 m ²	BUR	14/06/2007	4 380 000 €	4 065 980 €	396 348 €	8 842 329 €
LAVAL	53000	10 ALLÉE LOUIS VINCENT	468 M ²	BUR	29/06/2007	746 000 €	131 562 €	44 522 €	922 084 €
NOISIEL	77186	45 Grande allée du 12 février 1934	1 701 m ²	BUR	29/06/2007	2 556 969 €	212 875 €	155 002 €	2 924 846 €
MELUN	77000	49/51 AVENUE THIERS	505 M ²	BUR	29/06/2007	808 738 €	30 352 €	49 900 €	888 990 €
MELUN	77000	16 boulevard Chamblain	220 m ²	BUR	29/06/2007	320 133 €	0 €	19 713 €	339 846 €
AUBERVILLIERS	93300	71 BIS / 75 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE	371 M ²	BUR	29/06/2007	923 875 €	0 €	56 610 €	980 485 €
BOURG LA REINE	92340	23 avenue du Général Leclerc	918 m ²	BUR	29/06/2007	1 962 073 €	61 591 €	118 941 €	2 142 605 €
BORDEAUX	33000	RUE GEORGES BONNAC	680 M ²	BUR	29/06/2007	833 505 €	45 000 €	51 369 €	929 874 €
LILLE	59000	85/87 rue Nationale	2 494 m ²	BUR	29/06/2007	4 424 752 €	1 384 797 €	266 703 €	6 076 252 €
CESSON SEVIGNE	35510	40 RUE BIGNON	1 771 M ²	BUR	23/07/2007	2 766 000 €	40 043 €	156 765 €	2 962 808 €
RONCHIN	59790	1 rue Jules Vernes	1 822 m ²	BUR	31/10/2007	2 550 000 €	131 205 €	256 218 €	2 937 423 €
MAYENNE	53100	139 RUE DE LA PEYENNIÈRE	987 M ²	MSP	26/05/2008	1 360 000 €	0 €	63 462 €	1 423 462 €
CLICHY	92110	44 allée Léon Gambetta	1 152 m ²	BUR	01/07/2008	2 842 500 €	2 399 367 €	255 255 €	5 497 122 €
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	67400	RUE JEAN SAPIDUS	544 M ²	BUR	10/07/2008	920 277 €	-406 €	79 390 €	999 261 €
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	19 rue Faraday	2 063 m ²	BUR	24/10/2008	3 052 500 €	103 146 €	283 195 €	3 438 842 €
ORLEANS	45000	122 RUE FAUBOURG BANNIER	1 285 M ²	BUR	31/10/2008	1 520 000 €	0 €	154 484 €	1 674 484 €
SAINT OUEN L'AUMONE	95310	49 bis rue du Parc	1 157 m ²	GCC	19/12/2008	1 320 000 €	0 €	43 225 €	1 363 225 €
BEZONS	95870	86-88 RUE EDOUARD VAILLANT	249 M ²	CCV	25/03/2009	685 900 €	0 €	63 251 €	749 151 €
EPINAY SUR SEINE	93800	128 avenue Joffre	1 524 m ²	CCV	09/07/2009	1 140 000 €	97 500 €	0 €	1 237 500 €
MELUN	77000	17 RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE	35 M ²	CCV	24/09/2009	135 000 €	0 €	16 236 €	151 236 €
BOURGES	18000	1 place de la Préfecture	1 144 m ²	CCV	13/10/2009	1 400 000 €	0 €	138 572 €	1 538 572 €
ROQUEBRUNE SUR ARGENS	83520	C.C LA BOUVERIE	366 M ²	MSP	01/12/2009	480 000 €	0 €	0 €	480 000 €
PORT SAINT LOUIS DU RHONE	13230	ZAC de la Malleberge	1 336 m ²	MSP	01/12/2009	1 233 103 €	0 €	0 €	1 233 103 €
SAINT CLAUDE	39200	11 AVENUE DE BELFORT	1 017 M ²	MSP	01/12/2009	1 075 800 €	0 €	0 €	1 075 800 €

Ville	CP	ADRESSE	Surface m ²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT JEAN DE MAURIENNE	73300	rue de Ramosot	5 651 m ²	MSP	01/12/2009	4 443 906 €	8 177 €	0 €	4 452 083 €
VIUZ EN VALLAZ	74250	182 RUE DE L'INDUSTRIE	2 622 M ²	MSP	01/12/2009	3 160 552 €	0 €	0 €	3 160 552 €
PLERIN	22190	4 rue de la Croix Lormel	234 m ²	MSP	29/01/2010	396 000 €	0 €	8 669 €	404 669 €
LUISANT	28600	40 RUE JEAN PERRIN	4 000 M ²	MSP	01/02/2010	5 394 413 €	0 €	414 642 €	5 809 055 €
LEVALLOIS PERRET	92300	138 avenue Victor Hugo	135 m ²	CCV	21/05/2010	796 117 €	0 €	75 538 €	871 654 €
PARIS	75011	131 RUE AMELOT 12 BOULEVARD DU TEMPLE	96 M ²	CCV	21/05/2010	631 068 €	0 €	59 878 €	690 946 €
PARIS	75008	41 rue de Ponthieu 118 rue de la Boétie	68 m ²	CCV	21/05/2010	998 058 €	0 €	94 699 €	1 092 757 €
PARIS	75017	9 RUE THANN	98 M ²	CCV	21/05/2010	679 612 €	0 €	64 484 €	744 095 €
CLAMART	92140	1/3 avenue du Général Eisenhower	1 315 m ²	CCV	11/06/2010	1 930 000 €	3 300 €	136 329 €	2 069 629 €
PARIS	75006	9 PLACE SAINT ANDRÉ DES ARTS	40 M ²	CCV	11/06/2010	80 000 €	0 €	7 126 €	87 126 €
PARIS	75015	407 rue de Vaugirard	480 m ²	CCV	11/06/2010	2 080 000 €	0 €	145 961 €	2 225 961 €
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	98 AVENUE EDOUARD VAILLANT	800 M ²	CCV	11/06/2010	1 230 000 €	0 €	88 123 €	1 318 123 €
BOUGIVAL	78830	15 quai Rennequin Sualem	1 210 m ²	CCV	11/06/2010	1 640 000 €	95 787 €	116 637 €	1 852 424 €
LYON	69002	1 RUE DES 4 CHAPEAUX	2 216 M ²	BUR / HAB	10/09/2010	6 200 000 €	1 017 126 €	379 886 €	7 597 013 €
MONTREUIL	93100	30-32 boulevard Aristide Briand	670 m ²	CCV	25/11/2010	1 562 344 €	0 €	34 990 €	1 597 334 €
PUTEAUX	92800	22 TERRASSE BELLINI	9 790 M ²	BUR / EDU	14/12/2010	53 763 603 €	13 441 016 €	3 159 813 €	70 364 432 €
RENNES	35000	6 place des Colombes	1 112 m ²	BUR	16/12/2010	1 820 000 €	0 €	180 816 €	2 000 816 €
TOURCOING	59200	4 PLACE VICTOR HASSEBROUCQ ET 1 SQUARE WINSTON CHURCHILL	602 M ²	CCV	02/03/2011	1 055 000 €	0 €	99 773 €	1 154 773 €
MONS	7000	68/70 rue de Capucins	215 m ²	CCV	03/03/2011	400 000 €	0 €	78 748 €	478 748 €
PANTIN	93500	140 AVENUE JEAN LOLIVE	7 485 M ²	BUR	17/03/2011	14 934 000 €	2 529 176 €	1 173 295 €	18 636 471 €
MONS	7000	22 rue de la Chaussée	85 m ²	CCV	31/03/2011	491 000 €	0 €	90 475 €	581 475 €
TOULOUSE	31000	28 RUE D'ALSACE LORRAINE	3 400 M ²	BUR	05/04/2011	8 750 000 €	1 939 759 €	556 272 €	11 246 031 €
LYON	69000	1 place Verrazzano	14 044 m ²	BUR	13/04/2011	34 000 000 €	2 790 950 €	2 129 994 €	38 920 945 €
BOULOGNE SUR MER	62000	135 RUE FAIDHERBE	171 M ²	CCV	28/07/2011	275 000 €	26 887 €	32 200 €	334 087 €
LE HAVRE	76600	125 rue Irène Juliot Curie	284 m ²	MSP	31/08/2011	565 000 €	0 €	35 122 €	600 122 €
MONTAUBOUX	83440	LA BARRIÈRE RN 562	314 M ²	MSP	27/09/2011	770 000 €	0 €	75 952 €	845 952 €
LA LOUVIERE	7100	Passage Michel Degens	4 629 m ²	GCC	12/10/2011	6 250 000 €	1 265 066 €	798 783 €	8 313 849 €
CANET EN ROUSSILLON	66140	C.CIAL DE L'ESPARROU - LIEU DIT PUIG DEL BAJA - ROUTE DE LA PICASSE	2 880 M ²	GCC	22/12/2011	4 150 000 €	0 €	0 €	4 150 000 €
OLONNE SUR MER	85340	39 bis rue des Ajoncs	340 m ²	MSP	29/12/2011	591 000 €	0 €	0 €	591 000 €
BOULOGNE SUR MER	62200	28 RUE ADOLPHE THIERS	100 M ²	CCV	06/01/2012	415 000 €	0 €	43 617 €	458 617 €
BOULOGNE SUR MER	62200	20 rue Adolphe Thiers	119 m ²	CCV	06/01/2012	889 690 €	20 400 €	79 813 €	989 903 €
BOULOGNE SUR MER	62200	20 À 26 RUE NATIONALE	447 M ²	CCV	06/01/2012	885 000 €	0 €	90 449 €	975 449 €
BOULOGNE SUR MER	62200	4 Grande Rue	52 m ²	CCV	06/01/2012	330 000 €	0 €	35 016 €	365 016 €
LE TOUQUET PARIS PLAGES	62520	76 RUE SAINT-JEAN	36 M ²	CCV	06/01/2012	530 000 €	0 €	55 344 €	585 344 €
ABBEVILLE	80100	50-52 Chaussée du Bois	346 m ²	CCV	06/01/2012	400 000 €	0 €	41 790 €	441 790 €
NEUVILLE SUR SAONE	69250	9 AVENUE CARNOT	283 M ²	MSP	16/01/2012	753 400 €	0 €	15 319 €	768 719 €
LEVALLOIS PERRET	92300	105, rue Anatole France	5 838 m ²	BUR	19/03/2012	33 100 000 €	2 317 891 €	2 483 178 €	37 901 068 €
PARIS	75002	49-51, RUE VIVIENNE	3 864 M ²	BUR	31/05/2012	28 800 000 €	569 904 €	1 824 913 €	31 194 817 €
LA DEFENSE	92057	Les Collines de l'Arche-Bât Concorde B	2 490 m ²	BUR	17/07/2012	14 323 500 €	1 313 678 €	847 209 €	16 484 387 €
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	160 BIS RUE DE PARIS	2 449 M ²	BUR	11/12/2012	10 668 678 €	867 660 €	665 078 €	12 201 415 €
VENDOME	41100	34-40 Rue du Fg Chartrain	3 349 m ²	CCV	21/12/2012	1 950 900 €	0 €	5 741 €	1 956 641 €
BRUNOY	91800	12-14 RUE PHILISBOURG	3 943 M ²	CCV	21/12/2012	6 500 000 €	11 075 €	5 741 €	6 516 816 €
GUYANCOURT	78280	2 Rue de la redoute "LE RAVEL"	10 624 m ²	BUR	03/06/2013	35 800 000 €	440 937 €	1 245 927 €	37 486 865 €
CLICHY	92110	13/17 RUE MOZART	4 239 M ²	BUR	02/08/2013	23 000 000 €	407 866 €	1 472 238 €	24 880 103 €
MECHELEN	2800	Oscar Van Kesbeeckstraat 2	1 113 m ²	CCV	14/08/2013	1 540 000 €	0 €	197 988 €	1 737 988 €
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	23 PLACE WICKLOW - IMMEUBLE LE FUTURA	8 724 M ²	BUR	02/12/2013	21 851 000 €	621 860 €	1 621 926 €	24 094 786 €
CESSON SEVIGNE	35510	3 Avenue de Belle fontaine	3 165 m ²	BUR	18/12/2013	7 330 000 €	0 €	186 469 €	7 516 469 €
MOUSCRON	7700	AVENUE DU PARC, 24	798 M ²	MSP	16/04/2014	447 059 €	0 €	71 578 €	518 637 €

1

Rapport financier sur l'exercice 2025

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

2

3

4

5

6

7

8

Ville	CP	ADRESSE	Surface m ²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78100	1 Av de westphalie/1 Av de Lunca	8 832 m ²	BUR	25/04/2014	30 500 000 €	325 001 €	1 997 015 €	32 822 017 €
SAINT PRIEST	69800	97 ALLÉE ALEXANDRE BORODINE	5 030 M ²	BUR	14/10/2014	11 192 224 €	242 681 €	254 682 €	11 689 587 €
VENLO	5911	Kleine Beekstraat 2-Vleesstraat 81-85	5 028 m ²	CCV	29/12/2014	6 190 000 €	0 €	488 240 €	6 678 240 €
BOURG LA REINE	92340	58-60 AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC	4 016 M ²	BUR	09/09/2015	16 069 767 €	1 877 041 €	1 325 992 €	19 272 799 €
PARIS	75014	24-26 rue Vercingétorix	846 m ²	EDU	22/09/2015	3 500 000 €	395 554 €	317 752 €	4 213 307 €
ALPHEN AAN DEN RIJN	2406 CE	VAN MANDERSLOOSTRAAT 98-100	456 M ²	CCV	10/11/2015	1 230 600 €	0 €	122 107 €	1 352 707 €
BERGEN OP ZOOM	4611 PE	Zuivelstraat 35	1 292 m ²	CCV / HAB	10/11/2015	2 131 450 €	0 €	197 630 €	2 329 080 €
DORDRECHT	3311 NE	SARISGANG 6-12	1 041 M ²	CCV / HAB	10/11/2015	4 468 100 €	0 €	427 846 €	4 895 946 €
OSS	5341 CW	Heuvel 16-18	505 m ²	CCV / HAB	10/11/2015	1 530 450 €	-34 566 €	139 908 €	1 635 793 €
ROTTERDAM	3012 ED	KORTE LIJNBAAN 26	551 M ²	CCV	10/11/2015	3 005 500 €	139 €	292 855 €	3 298 494 €
VENLO	5911 GM	Lomstraat 39	442 m ²	CCV / HAB	10/11/2015	1 358 900 €	0 €	125 655 €	1 484 555 €
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	23B RUE DANJOU	3 211 M ²	BUR	09/12/2015	14 000 000 €	501 340 €	1 012 709 €	15 514 049 €
PARIS	75014	227 et 229 rue Raymond Losserand-11 boulevard Brune	2 945 m ²	BUR / HAB	16/12/2015	16 464 000 €	424 398 €	1 390 268 €	18 278 666 €
ANTONY	92160	40-42 AVENUE ARISTIDE BRIAND	3 201 M ²	BUR	14/12/2015	12 222 000 €	13 586 €	1 157 101 €	13 392 687 €
CHATENAY MALABRY	92290	207 avenue de la division Leclerc	1 547 m ²	BUR	17/12/2015	7 950 000 €	0 €	171 967 €	8 121 967 €
NIJMEGEN	6538 SX	WYCHENSEWEG	20 181 M ²	MSP	16/06/2016	22 300 000 €	845 275 €	1 803 797 €	24 949 072 €
BORDEAUX	33000	282 cours Balguerier Stutzenberg-92 rue Lucien Faure	920 m ²	BUR	30/06/2016	2 500 000 €	0 €	152 300 €	2 652 300 €
CANNES	6400	2 RUE DES MIMOSAS	848 M ²	BUR	06/07/2016	5 159 000 €	0 €	499 117 €	5 658 117 €
PARIS	75014	24 rue Cabanis-1 à 9 et 2 à 28 Villa de Lourcine	5 389 m ²	BUR	03/08/2016	14 843 976 €	232 328 €	1 378 851 €	16 455 155 €
COLOMBES	92700	50 BIS-56-58 AVENUE JEAN JAURÈS- AVENUE KLÉBER-AVENUE DE STALINGRAD	6 193 M ²	BUR	17/10/2016	16 480 000 €	175 696 €	1 411 721 €	18 067 417 €
NANTERRE	92000	15-27 Rue du Port	5 213 m ²	BUR	19/12/2016	12 420 000 €	3 588 236 €	918 866 €	16 927 101 €
CLICHY	92110	11-13 RUE MADAME DE SANZILLON	1 656 M ²	BUR	01/02/2017	6 055 000 €	143 581 €	592 954 €	6 791 535 €
PARIS	75010	20-22-24-26 rue Vicq d'Azir	2 128 m ²	BUR	04/05/2017	13 846 732 €	0 €	946 940 €	14 793 672 €
DELFT	2611 DC	VESTPOORT 1	194 M ²	CCV	22/05/2017	1 457 711 €	0 €	138 995 €	1 596 706 €
DELFT	2611 DC	Vestpoort 51	105 m ²	CCV	22/05/2017	682 673 €	0 €	65 094 €	747 767 €
DELFT	2611 DC	BASTIAANPLEIN 2	507 M ²	CCV	22/05/2017	1 624 120 €	2 160 €	160 883 €	1 787 163 €
DELFT	2611 DC	Vestpoort 1b	180 m ²	CCV	22/05/2017	993 894 €	0 €	94 769 €	1 088 663 €
DELFT	2611 DC	BASTIAANPOORT 2	244 M ²	CCV	22/05/2017	1 332 242 €	0 €	127 032 €	1 459 273 €
DELFT	2611 DC	Bastiaanplein 2-6	913 m ²	CCV	22/05/2017	2 087 177 €	0 €	199 016 €	2 286 193 €
DELFT	2611 DC	VESTPOORT 1A	210 M ²	CCV	22/05/2017	1 272 184 €	0 €	121 305 €	1 393 489 €
EVREUX	27000	18 rue de la Harpe-9 rue Dulong	3 399 m ²	CCV / BUR	07/09/2017	5 818 000 €	10 932 €	550 500 €	6 379 432 €
DUSSELDORF	40547	AM SEESTERN 8	16 417 M ²	BUR	21/09/2017	48 060 000 €	106 981 €	3 505 165 €	51 672 146 €
PUTEAUX	92800	16 rue Hoche-rue Félix Pyat-40 avenue du Général de Gaulle	4 456 m ²	BUR	28/09/2017	20 664 243 €	756 090 €	1 813 920 €	23 234 253 €
VELIZY-VILLACOUBLAY	78140	6 RUE DEVOITINE	12 527 M ²	BUR	12/12/2017	31 188 200 €	106 385 €	2 941 452 €	34 236 037 €
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	78100	Quartier Lisière Pereire-26-28 avenue de Winchester	4 913 m ²	BUR	15/12/2017	22 720 200 €	798 016 €	829 042 €	24 347 258 €
BONN	53119	VORGEBIRGSSTRASSE 49	13 957 M ²	BUR	04/05/2018	20 000 000 €	42 157 €	1 684 992 €	21 727 149 €
MERIGNAC	33700	61 rue Jean Briaud	3 025 m ²	BUR	01/08/2018	4 597 995 €	73 059 €	467 205 €	5 138 259 €
BRUGES	33520	BOULEVARD DES EXPOSITION / RUE ANDRÉ MESSAGER	3 819 M ²	BUR	18/10/2018	8 661 272 €	143 190 €	627 335 €	9 431 797 €

Ville	CP	ADRESSE	Surface m ²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
NANTES	44000	3 rue Bisson	3 726 m ²	BUR	13/12/2018	9 550 000 €	2 599 335 €	714 406 €	12 863 741 €
AIX EN PROVENCE	13100	7 ROUTE DE GALICE	2 320 M ²	BUR	14/12/2018	5 850 000 €	6 000 €	410 200 €	6 266 200 €
BORDEAUX	33000	70-72 rue Prunier	677 m ²	BUR	15/05/2019	1 855 000 €	0 €	128 624 €	1 983 624 €
BORDEAUX	33000	206/210 RUE DU JARDIN PUBLIC	1 620 M ²	BUR	15/05/2019	4 120 000 €	0 €	285 676 €	4 405 676 €
METZ	57000	4 rue des Messageries - Le Platinium	3 669 m ²	BUR	29/05/2019	14 037 183 €	52 591 €	238 040 €	14 327 814 €
METZ	57000	10 AVENUE FRANÇOIS MITTERRAND - LE PREMIUM	4 425 M ²	BUR	29/05/2019	18 424 417 €	7 750 €	312 360 €	18 744 527 €
RENNES	35700	12 H rue du Patis Tatelin	5 714 m ²	BUR	04/07/2019	12 430 000 €	34 446 €	1 039 500 €	13 503 946 €
LYON	69007	LE KORNER-17 AVENUE PROFESSEUR JEAN BERNARD	1 342 M ²	BUR	24/07/2019	5 360 329 €	0 €	160 884 €	5 521 213 €
CALUIRE ET CUIRE	69300	1 avenue de Poumeyrol	2 202 m ²	BUR	12/09/2019	7 940 458 €	0 €	736 500 €	8 676 958 €
ROISSY EN FRANCE	95700	15 AVENUE DE LA DEMI-LUNE	10 305 M ²	BUR	17/09/2019	44 367 541 €	325 172 €	3 444 081 €	48 136 794 €
BORDEAUX	33000	207 cours du Médoc-10 place Ravezies	4 861 m ²	BUR	31/10/2019	13 860 000 €	196 781 €	1 045 925 €	15 102 706 €
KOLN	51149	EDMUND RUMPLER STR 2	8 693 M ²	BUR	01/10/2019	16 366 600 €	8 976 €	1 210 220 €	17 585 796 €
ECULLY	69130	4 chemin du Ruisseau	4 318 m ²	BUR	19/02/2020	8 075 000 €	60 473 €	564 000 €	8 699 473 €
NANTES	44000	10-12 RUE DU PRÉSIDENT HERRIOT	2 728 M ²	BUR	27/02/2020	8 350 000 €	-33 458 €	595 405 €	8 911 947 €
BORDEAUX	33000	7 allée Haussmann	2 674 m ²	BUR	02/06/2020	7 000 000 €	14 728 €	646 300 €	7 661 028 €
ISSY LES MOULINEAUX	92130	139 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU	2 460 M ²	BUR	29/06/2020	10 303 668 €	138 976 €	990 660 €	11 433 304 €
MARSEILLE	13008	51 avenue de Hambourg	2 184 m ²	BUR	16/11/2020	4 050 000 €	46 385 €	417 500 €	4 513 885 €
BORDEAUX	33000	5 RUE DE CONDÉ	1 408 M ²	BUR / EDU	25/06/2021	7 150 000 €	63 120 €	723 441 €	7 936 561 €
RENNES	35000	9 rue Maurice Fabre	4 509 m ²	BUR	13/07/2021	9 975 000 €	0 €	751 975 €	10 726 975 €
SCHILTIGHEIM	67300	4 RUE DE LA HAYE-18 AVENUE DE L'EUROPE	4 499 M ²	BUR	23/07/2021	8 000 000 €	72 841 €	553 638 €	8 626 479 €
PARIS	75020	199 rue des Pyrénées	1 178 m ²	BUR	29/09/2021	6 500 000 €	0 €	484 889 €	6 984 889 €
PARIS	75016	5-7-9 AVENUE INGRES	1 360 M ²	BUR	14/01/2022	19 000 000 €	0 €	1 501 500 €	20 501 500 €
LYON	69009	24 avenue Joannès Masset	2 841 m ²	BUR	11/02/2022	11 000 000 €	20 680 €	501 200 €	11 521 880 €
LABEGE	31670	153 RUE DU LAC	2 440 M ²	BUR	30/06/2022	5 900 000 €	0 €	519 400 €	6 419 400 €
NOISY-LE-GRAND	93160	2 boulevard du Levant	8 329 m ²	HOT / CCV	28/07/2022	25 500 000 €	366 439 €	2 046 200 €	27 912 639 €
NANTES	44100	16 BOULEVARD DE CARDIFF	2 598 M ²	BUR	02/08/2022	7 000 000 €	148 966 €	625 085 €	7 774 051 €
COLOMIERS	31770	24 boulevard Déodat de Séverac	2 551 m ²	BUR	13/09/2022	7 021 215 €	5 000 €	144 248 €	7 170 462 €
MILAN	20124	VIA NAPO TORRIANI 9	2 777 M ²	HOT	23/09/2022	15 400 000 €	0 €	221 775 €	15 621 775 €
AIX EN PROVENCE	13090	1 Allée du Docteur Henri Bianchi	1 074 m ²	BUR	17/10/2022	3 300 000 €	0 €	309 000 €	3 609 000 €
MONTPELLIER	34000	181 PLACE ERNEST GRANIER	4 148 M ²	BUR	05/12/2022	14 950 000 €	9 200 €	1 315 725 €	16 274 925 €
COMBS-LA-VILLE	77380	Zac de Paris Sud IV	18 720 m ²	ACT	09/12/2022	20 500 000 €	9 598 €	1 552 600 €	22 062 198 €
PARIS	75017	138 BOULEVARD PEIRE - 61 RUE RENNEQUIN	61 M ²	CCV	12/04/2023	565 000 €	55 983 €	61 225 €	682 208 €
HAMBURG	20457	Steckelhorn 5-9	6 253 m ²	BUR	01/07/2023	32 350 000 €	7 956 €	2 509 569 €	34 867 525 €
MARSEILLE	13006	32 COURS PIERRE PUGET	819 M ²	BUR	15/01/2024	2 600 000 €	0 €	271 100 €	2 871 100 €
BEGLES	33130	40 rue Radio Londres 40/45	5 198 m ²	ACT	31/03/2025	8 117 000 €	654 597 €	616 174 €	9 387 771 €
GEVREY-CHAMBERTIN	21220	LOTISSEMENT LES TERRES D'OR	8 587 M ²	ACT	31/03/2025	12 011 000 €	0 €	910 927 €	12 921 927 €
TOTAL GÉNÉRAL			522 020 M²			1 294 517 382 €	78 790 629 €	89 409 790 €	1 462 717 800 €

1

Rapport financier sur l'exercice 2025

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

2

3.6.5 Inventaire détaillé des placements immobiliers indirects contrôlés

3

Ville	Code postal	Adresse	Typologie	Surface (m ²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)	Prix de revient (€) ⁽¹⁾
SCI SYREF 3 (détenue à 40 % par EFIMMO 1)							
GUYANCOURT	78280	6 rue de la Redoute	BUR	17 542 m ²	30/11/2018	60 378 039 €	67 294 471 €
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	BUR	14 938 m ²	18/07/2019	20 254 862 €	21 439 684 €
TOTAL SCI SYREF 3				32 480 M²		80 632 900 €	88 734 155 €
SCI SYREF 5 (DÉTENUE À 27,7 % PAR EFIMMO 1)							
SURESNES	92150	1 QUAI MARCEL DASSAULT	BUR	20 076 m ²	27/09/2019	117 881 381 €	128 502 028 €
TOTAL SCI SYREF 5				20 076 m ²		117 881 381 €	128 502 028 €
SCI SYREF 6 (DÉTENUE À 47,5 % PAR EFIMMO 1)							
DIEMEN	1112 XS	WISSELWERKING 58 - DIEMERHOF 48	BUR	19 385 m ²	15/09/2020	53 596 572 €	58 980 031 €
TOTAL SCI SYREF 6				19 385 m ²		53 596 572 €	58 980 031 €
SCI SYREF 7 (Détenue à 50 % par EFIMMO 1)							
LONDON	EC1Y 8HQ	2-14 BUNHILL ROW	BUR	7 117 m ²	17/12/2020	51 332 593 €	54 399 583 €
LONDON	SW1V 2SA	20 VAUXHALL BRIDGE ROAD	BUR	7 914 m ²	01/12/2020	75 171 098 €	80 337 873 €
LONDON	NW1 3AU	379/381 EUSTON ROAD	CCV	1 620 m ²	01/09/2021	23 015 697 €	25 306 895 €
TOTAL SCI SYREF 7				16 651 M²		149 519 389 €	160 044 351 €
SCI SYREF 10 (Détenue à 27,5 % par EFIMMO 1)							
Dublin	Dublin 2	76/78 Harcourt Street	BUR	2 317 m ²	23/07/2021	21 200 000 €	23 068 422 €
Dublin	Dublin 2	Entire Fitzwilliam Hall 25-26 Fitzwilliam Place	BUR	2 857 m ²	21/12/2021	30 350 000 €	32 942 211 €
Dublin	Dublin 4	Fleming Court - Fleming's Place	BUR	2 715 m ²	14/03/2022	17 750 000 €	19 562 452 €
Dublin	Dublin 1	Independent House - Talbot Street	BUR	5 222 m ²	27/06/2022	36 500 000 €	39 808 249 €
			CCV	1 029 m ²			
TOTAL SCI SYREF 10				14 140 M²		105 800 000 €	115 381 334 €
OPCI SOREF 1 (Détenue à 16,4 % par EFIMMO 1)							
Massena							
Paris	75013	4 av. de Choisy - 1 villa d'Este	GCC	10 873 m ²	14/12/2021	41 000 000 €	45 259 253 €
Rive d'Arcins							
Bègles	33130	9001 rue des Frères Lumières	MSP	578 m ²	16/12/2021	11 593 109 €	12 540 808 €
Bègles	33130	9004 rue Denis Papin	MSP	5 561 m ²	16/12/2021		
Bègles	33130	rue Denis Papin	MSP	3 636 m ²	16/12/2021	10 168 880 €	11 000 153 €
Bègles	33130	Pac de la Goutte d'eau	MSP	22 114 m ²	16/12/2021	41 084 505 €	44 443 030 €
Bègles	33130	rue des Frères Lumières	MSP	6 403 m ²	16/12/2021	13 920 162 €	15 058 090 €
Bègles	33130	9011 rue Denis Papin	MSP	10 355 m ²	16/12/2021	25 733 344 €	27 836 961 €
TOTAL OPCI SOREF 1				59 521 M²		143 500 000 €	156 138 295 €
SCI SYREF 12 (Détenue à 71 % par EFIMMO 1)							
Bonn	53175	Godesberger Allée 115-121	BUR	21 798 m ²	01/03/2022	77 631 050 €	77 777 439 €
TOTAL SCI SYREF 12				21 798 m ²		77 631 050 €	77 777 439 €
SCI SYREF 15 (Détenue à 33 % par EFIMMO 1)							
Madrid	28037	Calle de Albarracin, 34	BUR	10 307 m ²	06/04/2022	29 838 373 €	31 103 052 €
TOTAL SCI SYREF 15				10 307 m ²		29 838 373 €	31 103 052 €
FIIS SOFIIS 2 (Détenu à 75 % par EFIMMO 1)							
Bruxelles	1060	112-116 chaussée de Charleroi	BUR	15 780 m ²	24/06/2022	46 153 281 €	47 153 281 €
TOTAL FIIS SOFIIS 2				15 780 M²		46 153 281 €	47 153 281 €
SCI SYREF 17 (Détenue à 20 % par EFIMMO 1)							
Bonn	53119	Vorgebirgsstraße	HOT	7 527 m ²	01/12/2022	17 400 000 €	18 623 089 €
Bremen	28195	Faulenstraße 45	HOT	3 829 m ²	01/12/2022	13 000 000 €	13 710 569 €
Düsseldorf	40227	Ludwig-Erhard-Allee 2	HOT	5 364 m ²	01/12/2022	15 200 000 €	16 258 382 €

Ville	Code postal	Adresse	Tyologie	Surface (m ²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)	Prix de revient (€) ⁽¹⁾	
AACHEN	52070	ZOLLERNSTRASSE 2-4	HOT	6 955 M ²	15/12/2022	14 000 000 €	14 923 631 €	
Duisbourg	47051	Portsmouthplatz5	HOT	4 168 m ²	26/04/2023	6 700 000 €	7 238 259 €	
Frankfurt	60486	Leonardo Da Vinci - Allée 40	HOT	9 003 m ²	30/06/2023	9 000 000 €	9 905 755 €	
TOTAL SCI SYREF 17				36 846 m²		75 300 000 €	80 659 685 €	
RC AULNAY 1,2,3 (Détenue à 38% par IMMORENTE)								
RC1 (Détenue à 38 % par IMMORENTE)								
	93606	Centre commercial O'Parinor	MSP		27/02/2024	142 275 599 €	124 715 641 €	
RC2 (Détenue à 38 % par IMMORENTE)								
	93606	Centre commercial O'Parinor	MSP		27/02/2024	56 082 661 €	59 139 252 €	
RC3 (Détenue à 38 % par IMMORENTE)								
	93606	Centre commercial O'Parinor	MSP		27/02/2024	6 391 741 €	6 451 714 €	
Total RC1 RC2 RC3 O'parinor				Centre commercial O'Parinor		69 011 m²	204 750 000 €	190 306 607 €
SCI SOREF 3 (Détenue à 22% par IMMORENTE)								
Isle d'Abeau								
	38080	Isle d'Abeau Zone commerciale des Sayes	MSP	9 863 m ²	23/10/2024	18 125 000 €	19 710 659 €	
Riom								
	63200	Centre commercial Riom Sud	MSP	33 798 m ²	06/11/2024	53 836 118 €	58 849 697 €	
Cormeilles								
	95240	Cormeilles - ZAC Les bois Rochefort	MSP	21 204 m ²	10/12/2024	44 157 701 €	48 196 530 €	
TOTAL SOREF 3				64 865 M²		116 118 819 €	126 756 887 €	
SCI SOREF 4 (Détenue à 8,8 % par EFIMMO 1)								
Zoetermer								
		Promenade 12	GCC/CCV/BUR	59 492 m ²		150 000 000 €	166 500 000 €	
TOTAL SOREF 4				59 492 M²		150 000 000 €	166 500 000 €	
TOTAL GÉNÉRAL				418 554 M²		1 273 090 715 €	1 350 259 705 €	

Note : Prix d'achat, Prix de revient et surfaces pour 100 % des actifs détenus par les différentes SCI.

(1) Prix de revient incluant les frais d'acquisition et travaux d'aménagement immobilisés. Le prix de revient correspond à l'actif brut immobilisé dans les comptes de la SCI.

(2) Prix d'achat et de revient du crédit bail immobilier (CBI).

**Rapport du Conseil de
Surveillance à
l'Assemblée Générale**

4

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Conformément à la réglementation régissant les SCPI et aux dispositions statutaires d'EFIMMO 1 nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mandat pour l'exercice 2025.

Votre Conseil s'est réuni à quatre reprises, depuis la dernière Assemblée Générale tenue le 4 juin 2025 pour examiner l'activité et les comptes présentés par la Société de Gestion et approuvés par le Commissaire aux Comptes.

SOFIDY a régulièrement communiqué aux membres du Conseil les éléments comptables et de gestion nécessaires à l'appréciation de la situation d'ensemble, a répondu aux questions posées concernant le développement de notre patrimoine, sa gestion et, plus généralement, la sécurisation de l'épargne des associés. Les informations qui vous sont transmises dans le rapport annuel de la Société de Gestion sont conformes aux éléments qui nous ont été présentés. Votre Conseil a, par ailleurs, été informé des conventions réglementées visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, présentées dans le rapport du Commissaire aux Comptes et qui font l'objet d'une résolution visant à les approuver.

CAPITAL SOCIAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte brute de l'exercice s'élève à 2,5 M€ et la collecte nette des retraits à -9,6 M€. Depuis le 1^{er} octobre 2023, le nombre de parts souscrites étant inférieur au nombre de demandes de retraits, la compensation mensuelle n'est plus assurée. Suite à la décision de l'Assemblée Générale du 5 juin 2024 visant à constituer un fonds de remboursement et à déléguer à la Société de Gestion sa dotation par des sommes provenant de la cession d'actifs, un fonds de remboursement de 9,8 M€ a été constitué en 2025 avec un prix de la part fixé à 152,50 €. Cette dotation, totalement consommée au 30 novembre 2025, aura permis d'assurer le retraits de 64 896 parts en complément des retraits compensés par les souscriptions soit 9,8 M€.

Au 31 décembre 2025, 433 695 parts étaient en attente de retraits soit environ 4,8 % des parts en circulation. La capitalisation d'EFIMMO 1 s'élève au 31/12/2025 à 1 741 M€.

Au 31 décembre 2025, la valorisation du patrimoine ressort en baisse de -1,2 % à périmètre constant. Dans un contexte où le secteur des bureaux continue de subir des corrections de valeurs, la baisse contenue reflète la bonne résilience du patrimoine de votre SCPI reposant sur ses fondamentaux solides, sa politique d'investissement disciplinée ainsi que sa forte granularité et sa poche de près de 25 % de diversification.

INVESTISSEMENTS

Notre SCPI a réalisé un volume d'investissement d'un peu plus de 30 M€ en 2025 en maintenant une discipline et une sélectivité accrue dans ses acquisitions.

Les investissements ont porté sur des actifs stabilisés générant un taux de rendement moyen à l'acquisition de 7,3 %. L'essentiel des actifs acquis étant du commerce et de la logistique, ces investissements contribuent à poursuivre le développement de la poche de diversification de notre SCPI.

ARBITRAGES

Votre Conseil de Surveillance attache une attention particulière à la politique d'arbitrage dans laquelle SOFIDY s'est engagée depuis maintenant plusieurs années. Les biens visés par le programme d'arbitrage 2025 étaient des immeubles arrivés à maturité, vacants, et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement ou susceptibles de dégager des plus-values opportunes. Ainsi, plus de 25 M€ d'actifs auront été cédés en 2025 à des prix de vente supérieurs de +9,4 % en moyenne par rapport aux valeurs d'expertise, générant une plus-value de 2,9 M€ nette de fiscalité et ayant fait l'objet d'un dividende exceptionnel total de 0,56 € par part versé.

GESTION LOCATIVE

Nous avons veillé aux actions de gestion menées par SOFIDY et force est de constater, la forte mobilisation de la Société de Gestion et l'agilité pour assurer un taux d'occupation moyen de 87,5 % et un taux de recouvrement de 97 %⁽¹⁾ malgré un marché de bureaux particulièrement chahuté.

RÉSULTATS

Le résultat courant par part s'établit pour l'exercice 2025 à 8,28 €, en baisse de -9,1 % sur un an. Cette baisse s'explique notamment par la hausse des charges et taxes non refacturables liée à la baisse du taux d'occupation financier et de régularisations sur des exercices antérieurs. Par ailleurs, on constate également une baisse des produits financiers en raison de la diminution de la trésorerie placée en 2025 combinée à une baisse des taux de rémunération. Ce résultat a conduit SOFIDY à fixer le dividende ordinaire à 8,40 € par part ayant pleine jouissance en 2025 dont un prélèvement sur le report à nouveau de 0,12 €. Le report à nouveau après imputation ressort à 1,06 € par part à la clôture de l'exercice. De plus, un dividende exceptionnel de 0,56 € par part a été distribué pour l'exercice 2025. Rapporté au prix de souscription au premier de 2025, le revenu global distribué procure une rentabilité brute de fiscalité de 4,44 %.

PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS

Le Conseil de Surveillance n'a pas d'observation sur l'ensemble des résolutions proposées par la Société de Gestion aux associés et donne donc un avis favorable sur l'ensemble desdites résolutions qui vous sont proposées, en AGO comme en AGE.

FUSION DE SOFIDY DANS TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT

Dans un contexte de reprise attendue du marché immobilier, le groupe Tikehau Capital a souhaité créer une plateforme immobilière unifiée regroupant l'ensemble de ses expertises immobilières, dont celle de Sofidy. La création de cette plateforme constituée au sein de Tikehau Investment Management a entraîné la fusion de Sofidy dans Tikehau Investment Management et de ce fait le changement de Société de Gestion de votre SCPI au profit de Tikehau Investment Management. Le Conseil de Surveillance de votre SCPI a été informé de ce projet et s'est assuré de la pérennité de la stratégie et des équipes de gestion. Ce changement de Société de Gestion a été soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 2 Juin 2026.

(1) Au 23/03/2026

PERSPECTIVES 2026

Notre Société de Gestion poursuivra une politique de gestion dynamique. Le travail continu sur le taux d'occupation et la poursuite d'un programme d'arbitrage ciblé, devraient consolider les performances d'EFIMMO 1. La Société de Gestion accorde par ailleurs beaucoup d'importance à la situation de liquidité de la SCPI. SOFIDY veillera par ailleurs à maintenir un effet de levier raisonnable avec de la dette bancaire essentiellement contractée à taux fixe ou variable couverte

Convaincue que la gestion de la performance durable des actifs immobiliers participe fortement à leur valorisation financière dans le temps, la Société de Gestion poursuivra sa politique d'investissement responsable sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière de la SCPI visant à améliorer l'impact environnemental et social du patrimoine d'EFIMMO 1.

EN CONCLUSION

En ce qui concerne le Conseil de Surveillance, des mandats arrivent à échéance et conformément à la réglementation en vigueur, il a été fait appel à candidatures. Je renouvelle ma confiance aux Membres sortants.

Le Conseil renouvelle à SOFIDY, qui œuvre dans un contexte difficile, sa confiance dans la politique de gestion poursuivie dans un souci de sécurité, de performance et de valorisation pour chaque part détenue par les associés.

Je remercie les Membres du Conseil de Surveillance de leur coopération, la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui nous ont fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mandat.

SCP MINOS, représentée par André PERON

Président du Conseil de Surveillance

Rapport du commissaire aux comptes

5

5.1 Rapport général du commissaire
aux comptes

82

5.2 Rapport spécial du commissaire aux
comptes sur les
conventions réglementées

84

5.1 Rapport général du commissaire aux comptes

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier d'EFIMMO 1,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier EFIMMO 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changement de méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences liées au changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « 3.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly-sur-Seine, le 31 mars 2026

Le Commissaire aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par votre assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion SOFIDY

Conformément à l'article 15 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de gestion représentant 10 % hors taxes :
 - Des revenus locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ;

- Des produits financiers encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI).

Étant précisé que les produits des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission de gestion à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission de gestion de la Société.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, cette commission s'élève à 10 312 703,43 € hors taxes.

- Une commission de souscription destinée à rémunérer la recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements 10 % hors taxes du montant souscrit est versée à la Société de Gestion.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, cette commission s'élève à 249 439,20 € hors taxes.

- Une commission d'arbitrage de 2,5% hors taxes :
 - En cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la Société ou par les sociétés que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi (à hauteur de la quote-part de détention de la Société) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la Société au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi ;
 - En cas de vente de parts de société que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi : de la valeur des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix de vente des parts cédées (à hauteur de la quote-part de détention de la Société) ;
 - En cas de vente de parts de société non contrôlée au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi : des prix de vente des parts de la société non contrôlée.

Étant précisé que les cessions d'actifs immobiliers par des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission sur arbitrages à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission sur arbitrage de la Société.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, cette commission s'élève à 633 723,96 € hors taxes au titre des cessions d'immeubles intervenues et de 26 327,05 € hors taxes au titre des cessions de parts de sociétés.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion SOFIDY

- Une commission au titre de la cession des parts sociales :
 - Si la cession intervient par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L. 214-93 du Comofi, la Société de Gestion percevra 5% (cinq pour cent) hors taxes de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, somme à la charge de l'acquéreur, en sus de tous droits d'enregistrement.

- Si la cession n'intervient pas dans le cadre de l'article L. 214-93 du Comofi, pour toute cession de parts et mutations à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...) la Société de Gestion percevra des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 (cent) euros HT par cessionnaire, donataire ou ayant droit, quel que soit le nombre de parts cédées.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.

Neuilly-sur-Seine, le 31 mars 2026

Le Commissaire aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

6

6.1 Projets de résolutions soumises à
l'Assemblée Générale Ordinaire

88

6.2 Projets de résolutions soumises à
l'Assemblée Générale extraordinaire **90**

6.1 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la société de gestion de sa gestion et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le résultat comptable net de l'exercice clos le 31 décembre 2025 d'un montant de 68 301 392,64 € de la manière suivante :

Résultat net comptable de l'exercice 2025	68 301 392,64
Report à nouveau des exercices antérieurs	9 692 525,68
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	77 993 918,32

Soit un bénéfice distribuable s'élevant à 77 993 918,32€ à affecter à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 68 298 429,90 € et pour le solde au report à nouveau, portant ce dernier à 8 695 488,42 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance est arrêté à 8,40 € au titre de l'exercice 2025.

CINQUIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions prévues dans les statuts, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission d'un montant de 1,06 € par part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2026, et ce afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2025.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport des Commissaires aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 4 611 266,08 € prélevé sur la "réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles".

Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été intégralement réalisée pour un total de 0,56 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des dividendes prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du solde des plus-values nettes réalisées à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, lors de chaque arrêté trimestriel, à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte « Prime d'émission » d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des sommes prélevées sur le compte « Prime d'émission », dans la limite du montant constaté à la fin du trimestre civil précédent du solde des provisions aux dépréciations sur titres de participation augmenté du montant des mises au rebut d'éléments d'actifs ayant été imputées sur le compte de plus ou moins de valeur de cession à la suite de travaux de remplacement.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale maintient à 700 000 000 € le montant maximal cumulé des emprunts, des dettes financières, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI, en application de l'article 17 des statuts. Étant précisé que toute nouvelle opération de financement ou de refinancement ne pourra être contractée que si, au moment de sa mise en place, le montant total des emprunts, dettes financières, acquisitions payables à terme, ou découverts bancaires de la SCPI reste inférieur à 40 % de la valeur des actifs immobiliers et financiers de la SCPI (sur la base des dernières valeurs d'expertises ou valeurs liquidatives connues à cette date ou à défaut des prix d'acquisitions hors droits et hors frais pour les dernières acquisitions). Ces montants maximum tiennent compte de l'endettement des sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale maintient la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 25 000 € pour l'année 2026, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance, la SCP MINOS représentée par Monsieur André PERON, Monsieur Hubert Martinier et la compagnie d'assurance SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE représentée par Monsieur Nicolas FINKELSTEIN, arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de membre du Conseil de Surveillance les trois candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi la liste des candidats ci-dessous :

Candidats :

- Monsieur Abdeldjalil AISSA EL BEY ;
- Monsieur Alain BALESDENT ;
- Monsieur Edouard BINET ;
- Monsieur Yves BOUGET ;
- Monsieur Philippe CABANIER ;
- La Société EDGEFIELD ADVISORS représentée par Monsieur Pascal BENVENISTE ;
- Monsieur Franck IMBERT ;
- Madame Valérie JACQUEMIN ;
- Madame Pascale LUCHEZ ;
- La SCI OSOLEIL représentée par Monsieur Aurélien ROL ;

Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

- la SCP MINOS représentée par Monsieur André PERON ;
- Monsieur Hubert Martinier ;
- la compagnie d'assurance SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE représentée par Madame Juliette SOULAIRAC ;

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

6.2 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale extraordinaire

QUINZIÈME RÉSOLUTION - Réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de diminution de la valeur nominale des parts sociales

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de surveillance, et sous réserve de l'adoption de la seizième résolution ci-dessous :

- prend acte que l'opération de réduction de capital envisagée aux termes des présentes n'est pas motivée par des pertes ;
- prend acte, qu'en raison de la variabilité du capital de la Société, le montant de la réduction de capital envisagée aux termes des présentes sera susceptible d'évoluer ;
- décide de réduire le capital social par (i) voie de diminution de la valeur nominale de chaque part sociale de la Société de cent quarante-deux euros (142 €) pour la ramener de cent cinquante-deux euros (152 €) à dix euros (10 €) et (ii) inscription de la somme correspondant au montant total de la réduction de capital au crédit du compte « Prime d'émission » (« Opération de Réduction du Capital ») ;
- décide que le montant total de la réduction de capital social correspondra à la valeur de la réduction de capital par part sociale multipliée par le nombre de parts sociales existantes à la date d'effet de la réduction de capital ;
- prend acte qu'à l'issue de l'Opération de Réduction du Capital, le capital social de la Société demeurera supérieur ou égal à 760.000 euros conformément à l'article L.214-88 du Code de monétaire et financier et à l'article 7.1 des statuts de la Société ;
- prend acte qu'à l'issue de l'Opération de Réduction du Capital, la répartition du capital social de la Société entre les associés demeurera inchangée ;
- décide de déléguer à la Société de Gestion la fixation de la date d'effet de la réduction de capital, et, compte tenu de la variabilité du capital de la Société, la détermination du nombre de parts sociales en circulation à la date d'effet de la réduction de capital, et du montant total de la réduction de capital en découlant ;
- décide, en tant que de besoin, de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder, le cas échéant, aux modifications nécessaires à la présente résolution de toute la documentation réglementaire et commerciale relative à la Société.

SEIZIÈME RÉSOLUTION - Constatation de la réalisation définitive de la réduction du capital

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de surveillance, sous réserve de l'adoption de la quinzième résolution ci-dessus, décide de déléguer à la Société de Gestion, lorsqu'elle aura arrêté le montant définitif total de l'Opération de Réduction du Capital en application de la résolution ci-dessus, les missions suivantes :

- de constater en conséquence la réalisation définitive de l'Opération de Réduction du Capital décidée à la précédente résolution ;
- d'affecter le produit de l'Opération de Réduction du Capital au crédit du compte « Prime d'émission » de la Société ;
- de modifier les statuts de la Société comme suit (étant précisé que le reste de l'article 6 demeure inchangé en dehors de la numérotation des articles qui sera mise à jour en conséquence) :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article six - Capital Social	Article six - Capital Social
6.1 Capital Social initial	6.1 Capital social initial
Le montant du capital social d'origine est de 762 245,09 €. Il est divisé en 5 000 parts sociales de 152,45 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées et attribuées aux associés fondateurs en rémunération de leurs apports respectifs.	Le montant du capital social d'origine est de 762 245,09 €. Il est divisé en 5 000 parts sociales de 152,45 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées et attribuées aux associés fondateurs en rémunération de leurs apports respectifs.
	(...)
	6.5 Evolution de la valeur nominale de la part
En date du 14 juin 2001, l'Assemblée Générale Extraordinaire a délégué à la Société de Gestion tous pouvoirs afin de procéder à la conversion de Francs à l'Euro inférieur près de la valeur nominale de la part qui s'établit à 152 Euros.	En date du 14 juin 2001, l'Assemblée Générale Extraordinaire a délégué à la Société de Gestion tous pouvoirs afin de procéder à la conversion de Francs à l'Euro inférieur près de la valeur nominale de la part qui s'établit à 152 Euros.
(...)	Il a été décidé au cours de l'Assemblée Générale Mixte en date du 3 juin 2026, de réduire le capital social par voie de réduction de la valeur nominale de chaque part sociale d'un montant de cent quarante-deux euros (142 €), pour la ramener de cent cinquante-deux euros (152 €) à dix euros (10 €) ; le produit de la réduction de capital a été porté au compte « Prime d'émission ».

L'Assemblée Générale constate que, compte tenu de la modalité de l'Opération de Réduction du Capital, et le capital maximal statutaire n'étant pas atteint, la répartition du capital social de la Société ne sera pas modifiée du fait de la réduction de capital, et que le nombre de parts possédées par chacun des associés demeurera inchangé.

L'Assemblée Générale décide, en tant que de besoin, de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder, le cas échéant, aux modifications nécessaires à la présente résolution de toute la documentation réglementaire et commerciale relative à la Société.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION - Modification de l'article « Conseil de Surveillance » des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, Après avoir pris connaissance des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance décide de :

- modifier le nombre minimal de membres de Conseil de Surveillance requis par les statuts de la Société, aux fins de se conformer aux dispositions de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif ;
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article dix-sept – Conseil de Surveillance	Article dix-sept – Conseil de Surveillance
17.1 Nomination	17.1 Nomination
Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. Ce Conseil est composé de sept Associés au moins et de dix Associés au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale Ordinaire.	Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. Ce Conseil est composé de trois Associés au moins et de dix Associés au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale Ordinaire.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION - Précision dans les statuts de la Société concernant les modalités de retraits des fractions de parts sociales

L'Assemblée Générale, Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, Après avoir pris connaissance des motifs de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance décide de :

- Préciser dans les statuts les modalités de retrait applicables aux retraits de fractions de parts sociales ;
- d'adopter la nouvelle rédaction des statuts de la Société comme suit :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
b. Modalités de retrait compensé	b. Modalités de retrait compensé
En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 10, tout associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la Société de Gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des retraits et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.	En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 10, tout associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la Société de Gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des retraits et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.
Les parts remboursées sont annulées.	Sans préjudice des stipulations de l'article 6.4, les retraits partiels, y compris ceux portant sur des fractions de parts, ne sont recevables que si, après exécution, l'associé conserve au moins une (1) part sociale entière. Les fractions de parts ne peuvent constituer à elles seules la totalité de la détention résiduelle d'un associé. Toute demande de retrait ayant pour effet de ramener la détention de l'associé à un solde strictement inférieur à une (1) part sociale entière est irrecevable et sera, à la discrétion de la Société de Gestion, soit refusée, soit ajustée au montant maximal compatible avec le maintien d'un solde d'au moins une (1) part sociale entière.
Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.	Les parts remboursées sont annulées.
Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.	Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.
[...] »	Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.
	[...] »

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION - Précision apportée à l'article « Variabilité du capital – Retrait des associés » des statuts de la SCPI

L'Assemblée Générale, Statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, Après avoir pris connaissance des motifs de la Société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier les statuts de la Société de la manière suivante :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p>Article sept – Variabilité du capital – Retrait des associés</p> <p>7.6 Rétablissement de la variabilité du capital</p> <p>Il est précisé que lors du rétablissement de la variabilité du capital, l'Associé qui avait souhaité vendre ses parts sur le marché secondaire mais qui n'a pas pu les céder sur ce marché, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.</p>	<p>Article sept – Variabilité du capital – Retrait des associés</p> <p>7.6 Rétablissement de la variabilité du capital</p> <p>Il est précisé que lors du rétablissement de la variabilité du capital, l'Associé qui avait souhaité vendre ses parts sur le marché secondaire mais qui n'a pas pu les céder sur ce marché, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.</p> <p>Il est en outre précisé que, les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un Associé ne sauraient en aucun cas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.</p>

VINGTIÈME RÉSOLUTION - Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

L'Assemblée Générale, Donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

Rapport périodique SFDR

7

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit: EFIMMO 1 (Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable de droit français)

Identifiant d'entité juridique : SCPI00000419

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%

Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 60 % d'investissements durables.

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

En vertu du règlement SFDR, les fonds Article 8 promeuvent une ou plusieurs caractéristique(s) environnementale(s) et/ou sociale(s). Les fonds Article 8 doivent être transparents quant à la manière dont les caractéristiques choisies sont bien respectées dans le processus d'investissement.

Le fonds EFIMMO 1 géré par SOFIDY promeut trois caractéristiques environnementales, qui sont les suivantes :

- Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet-de-serre (GES) associées, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique et carbone des actifs détenus par le fonds ;
- Les énergies renouvelables, par l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- La préservation de la biodiversité, par la réalisation d'un diagnostic écologique pour les actifs immobiliers détenus par le fonds, ainsi que la mise en place des actions préconisées.

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier de l'atteinte des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds EFIMMO 1 met en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier l'atteinte de chacune d'elles.

Afin de mesurer l'atteinte des trois caractéristiques environnementales qu'a choisi le fonds EFIMMO 1, six indicateurs de suivi sont mis en place :

- Intensité énergétique en kWhEF/m², sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Intensité carbone en KgCO₂eq/m² ;
- Part des actifs travaillant sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030, telle que définie ci-dessous ;
- Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable ;
- Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique avec un écologue et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement ;
- Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite à son diagnostic écologique.

En plus des indicateurs susmentionnées, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés ci-dessous :

- Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques ;
- Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires.

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité au cours de l'année et au cours des périodes précédentes ?

Sur l'exercice écoulé, la performance des indicateurs de durabilité a été la suivante :

Indicateurs*	2025	2024	2023	2022	Source & méthodologie
Intensité énergétique en kWhEF/m ² , sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;	143 kWhEF/m ²	153 kWhEF/m ²	154 kWhEF/m ²	157 kWhEF/m ²	Données réelles : 15 % Données estimées : 85 % Calculé sur 100 % des actifs
Intensité carbone en KgCO2eq/m ² , sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds	25,6 KgCO2eq/m ²	20,6 KgCO2eq/m ²	22,6 KgCO2eq/m ²	20,8 KgCO2eq/m ²	Données réelles : 15 % Données estimées : 85 % Calculé sur 100 % des actifs
Part des actifs travaillant sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030	95 %	0,9532	ND	ND	Données réelles : 100 % Calculé sur 100 % des actifs
Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable	5 %	0 %	0 %	0 %	Données réelles : 100 % Calculé sur 100 % des actifs
Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement	95 %	94 %	ND	ND	Données réelles : 100 % Calculé sur 100 % des actifs
Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite à son diagnostic écologique.	49 %	2 %	0 %	0 %	Données réelles : 100 % Calculé sur 100 % des actifs
Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques	100 %	100 %	100 %	100 %	Données réelles : 100 % Calculé sur 100 % des actifs
Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires.	100 %	100 %	100 %	28 %	Données réelles : 100 % Calculé sur 100 % des actifs

En 2025, les indicateurs énergie et carbone ont été calculés avec une nouvelle méthodologie : les données manquantes sont maintenant calculées avec l'Index ESG de Deepki, et le calcul des émissions de GES est renforcé par la prise en compte des émissions provenant des fluides frigorigènes utilisés dans les bâtiments, ce qui explique l'augmentation des indicateurs carbone.

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

Le fonds EFIMMO 1 s'est fixé un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille. Cet objectif d'investissement durable s'applique à tous les actifs de plus de 1000 m², à savoir 60 % (en valeur) du portefeuille du fonds. Les actifs inclus dans cette part d'investissement durable doivent avoir atteint au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

Énergies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire.

OU

Sur l'exercice 2024, l'atteinte des objectifs de durabilité poursuivis par le fonds est présentée ci-dessus. La part des actifs ayant atteint l'objectif d'investissement durable prend en compte les indicateurs associés mentionnés dans le tableau précédent.

Indicateurs	2025	2024	2023	2022	Source & méthodologie
Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable	85 %	80 %	0 %	0 %	Données réelles : 100 % Calculé sur 100 % des actifs

En 2024, l'approche d'investissement durable du fonds a été affinée, en prenant en compte le déploiement des plans d'actions réduction des consommations d'énergie & biodiversité sur les actifs immobiliers du fonds. Le résultat de 2024 inclut donc des actifs qui contribuent actuellement à l'objectif final d'investissement durable, ce qui n'était pas le cas en 2022 et 2023. Le pourcentage associé prend désormais en compte au dénominateur la valeur totale des actifs du fonds. L'évolution du résultat entre 2024 et les années précédentes est due en grande partie à ces modifications méthodologiques.

Biodiversité

- Avoir réalisé un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, ou avoir un plan d'action en cours de déploiement.

ET

Réduction des consommations énergétiques et décarbonation

- Travailler sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associés à l'horizon 2030 :
 - Atteindre les objectifs DEET⁽¹⁾ tels que définis par la réglementation française ou ;
 - Être aligné sur une trajectoire de décarbonation reconnue (type CRREM⁽²⁾) ou ;
 - Avoir un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030.

(1) Dispositif Eco énergie tertiaire
(2) Carbon Risk Real Estate Monitor

En 2025, les indicateurs énergie et carbone ont été calculés avec une nouvelle méthodologie : les données manquantes sont maintenant calculées avec l'Index ESG de Deepki, et le calcul des émissions de GES est renforcé par la prise en compte des émissions provenant des fluides frigorigènes utilisés dans les bâtiments, ce qui explique l'augmentation des indicateurs carbone.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

EFIMMO 1 met en place une démarche permettant de vérifier l'absence de préjudices causés par ses investissements durables. L'absence de préjudices doit concerner l'ensemble des objectifs environnementaux et sociaux cités dans la définition (17) de l'article 2 du Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement SFDR ».

Dans le processus d'investissement du fonds EFIMMO 1, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- L'efficacité énergétique et carbone des actifs, via leur consommation énergétique, évaluée a minima sur les parties communes, et les émissions de GES associées ;
- Les énergies renouvelables, via l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- Un état des lieux de la biodiversité sur le site, via la réalisation d'un diagnostic écologique, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site.

Si la performance de l'actif par rapport à ces critères n'est pas satisfaisante, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative.

Une fois les actifs inclus dans le fonds EFIMMO 1, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important par rapport à la stratégie du fonds, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

Une grille de reporting est mise en place au niveau des équipes internes du fonds, celle-ci vise à évaluer le respect des caractéristiques environnementales et sociales de l'actif, mais également à effectuer un suivi sur le respect des principales incidences négatives.

Sur l'exercice 2024, 100 % des actifs ont fait l'objet de l'analyse en phase d'investissement et en phase d'exploitation.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

L'analyse des principales incidences négatives est effectuée grâce à un reporting dédié, réalisé à l'échelle de chaque actif immobilier détenu par le fonds. Entre autres, la collecte de données porte sur la destination de l'actif, sa performance énergétique intrinsèque, ses consommations énergétiques réelles sur l'exercice précédent, et ses émissions de gaz à effet de serre associées. Cette collecte est réalisée en partenariat avec les équipes de gestion.

Ces données sont ensuite consolidées dans un outil de reporting qui permet de synthétiser les indicateurs à l'échelle du fonds immobilier. Les résultats de cette analyse sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

SOFIDY a identifié les quatre principales incidences négatives quantifiables suivantes :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ;
- Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020) ;
- Consommation énergétique en kWhEF/m² ;
- Émissions de GES sur le Scope 1, Scope 2, Scope 3 ou au total (en kgCO₂eq)

La quantification de ces incidences négatives se fait annuellement.



Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Incidence négative sur la durabilité	2025	2024	2023	2022	Taux de Couverture
Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	0 %	0 %	0 %	0 %	Données réelles : 100 % Calculé sur 100 % des actifs
Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	85 %	71 %	79 %	86 %	Données réelles : 100 % Calculé sur 100 % des actifs
Emissions de GES (kgCO ₂ eq)	Scope 1 : 7 635 577	Scope 1 : 2 222 382	Scope 1 : 1 208 977	Scope 1 : 1 146 060	Données réelles : 15 %
	Scope 2 : 2 403 127	Scope 2 : 2 639 727	Scope 2 : 2 289 534	Scope 2 : 2 126 046	Données estimées : 85 %
	Scope 3 : 19 151 230	Scope 3 : 16 605 058	Scope 3 : 17 732 508	Scope 3 : 15 548 251	
	Total : 29 189 934	Total : 21 467 168	Total : 21 231 020	Total : 18 820 358	Calculé sur 100 % des actifs
Intensité énergétique (pondérée par la valeur)	136 kWhEF/m ²	156 kWhEF/m ²	157 kWhEF/m ²	161 kWhEF/m ²	Données réelles : 15 % Données estimées : 85 % Calculé sur 100 % des actifs

En 2025, les indicateurs énergie et carbone ont été calculés avec une nouvelle méthodologie : les données manquantes sont maintenant calculées avec l'Index ESG de Deepki, et le calcul des émissions de GES est renforcé par la prise en compte des émissions provenant des fluides frigorigènes utilisés dans les bâtiments, ce qui explique l'augmentation des indicateurs carbone.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers acquis par EFIMMO 1, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire n'entre pas dans le champ de l'application des exclusions sectorielles mentionnées dans la question « Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par ce produit financier » de l'annexe précontractuelle du fonds, afin de garantir que les investissements durables sont alignés avec des principes de bonne gouvernance.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative à des objectifs environnementaux ou sociaux.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

L'analyse des principales incidences négatives réalisée dans le cadre d'un investissement durable est élargie à l'ensemble du fonds. Cette analyse est réalisée dès la phase d'investissement. Un actif doit respecter les objectifs d'investissement durable du fonds, les critères d'exclusion et les principales incidences négatives pour pouvoir être acquis par un fonds. L'équipe d'investissement utilise une grille ESG qui intègre des critères sur les objectifs d'investissement durable du fonds, la politique d'exclusion et les principales incidences négatives.

L'approche de Sofidy en matière d'atténuation des PAI est présentée ci-dessous :

Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par l'application de la politique d'Exclusion de Tikehau Capital, selon laquelle les activités immobilières n'investissent pas dans les activités de stockage, de transport ou de manufacture d'énergie fossiles.

Exposition aux actifs non efficaces énergétiquement, Emissions GES scope 1, 2 et 3 et Intensité énergétique

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par la définition d'un plan d'action d'amélioration de la performance énergétique et carbone pour les DPE F ou G.

Un « plan d'action » se définit à la fois par des actions de la part du propriétaire, lorsqu'elles sont pertinentes (plan de travaux notamment), mais aussi de la part du locataire. C'est pourquoi il est nécessaire de travailler à une bonne gouvernance auprès des parties prenantes. Par exemple, un éco-guide et une annexe environnementale sont systématiquement transmis au locataire, au moment de la signature d'un nouveau bail ou du renouvellement d'un bail.

La méthodologie d'identification des principales incidences négatives, ainsi que les résultats de leur hiérarchisation sont présentées dans le tableau ci-dessus.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

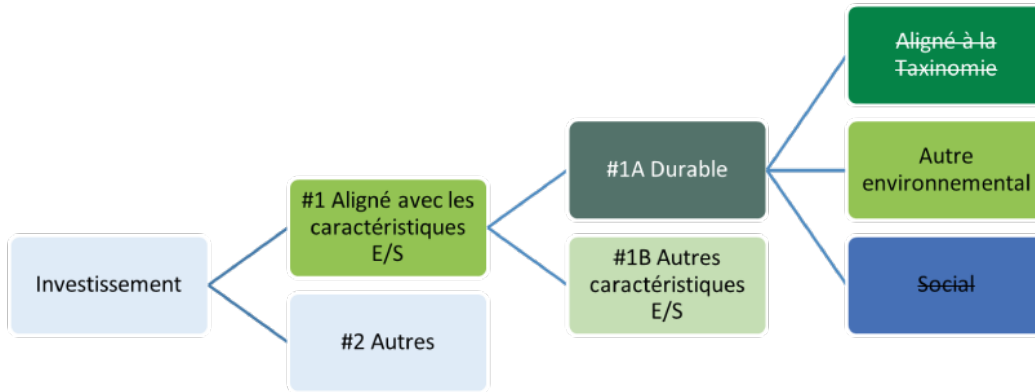
La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Centre commercial - Stadshart zoetermeer	Commerce	0,8 %	France
Entrepot logistique - Gevrey-Chambertin	Logistique	0,7 %	France
Entrepot logistique - Bègles	Logistique	0,5 %	France



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



La SCPI EFIMMO 1 s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 30 % des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 70 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
 - 10 % des actifs sont en catégorie « 1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;

- 60 % des actifs sont en catégorie « 1A Durable ». Parmi eux :
 - 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne ;
 - 60 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
 - 0 % ont un objectif social.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2024 ont été dans les secteurs suivants :

- 94 % dans le secteur du Commerce
- 6 % dans le secteur du Bureaux



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La Taxinomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxinomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation du changement climatique ;
- Adaptation au changement climatique ;
- Utilisation durable de l'eau ;
- Transition vers l'économie circulaire ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection de la biodiversité.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxinomie de l'UE elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

La SCPI EFIMMO 1 n'a pas d'objectif minimal d'investissement de son portefeuille dans des activités alignées avec la taxinomie de l'UE.

L'allocation des actifs
décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE⁽¹⁾ ?

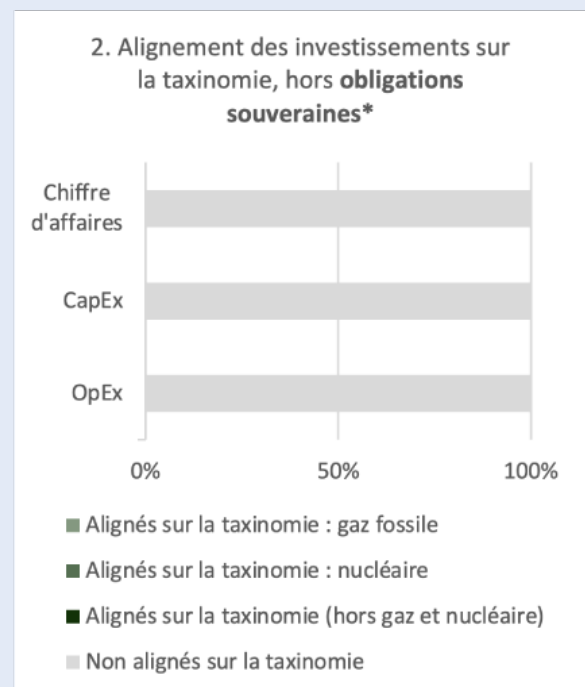
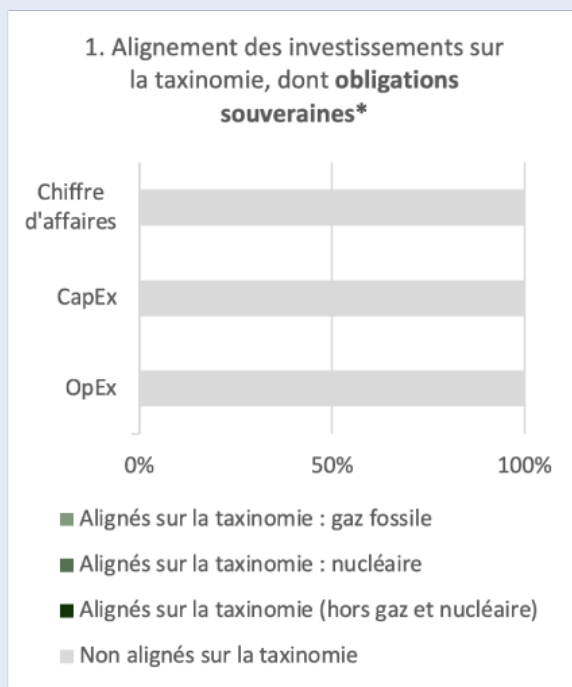
Oui :

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non La SCPI EFIMMO 1 n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



Ce graphique représente % des investissements totaux.

*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Toute activité économique éligible à la Taxinomie Européenne peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon 2 autres catégories :

- Activités transitoires : il s'agit des activités éligibles, selon l'objectif atténuation du changement climatique, sans alternative bas carbone sur les plans technologiques et économiques mais qui peuvent contribuer à la transition bas carbone.

- Activités habilitantes : il s'agit des activités éligibles qui permettent à d'autres activités de s'aligner selon au moins un des objectifs environnementaux.

La part minimale des investissements de la SCPI EFIMMO 1 dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à :

	Activités transitoires	Activités habilitantes
% d'investissements en termes de Chiffre d'Affaires	0 %	0 %
% d'investissements en termes d'OPEX	0 %	0 %
% d'investissements en termes de CAPEX	0 %	0 %

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- Des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Par nature, la SCPI EFIMMO 1 dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie de l'UE. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissante. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG structurée, telle que décrite ci-dessous.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la taxinomie est de 80 %.

Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG structurée, telle que décrite ci-dessus.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI EFIMMO 1 n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif social.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

La catégorie « #2 Autres » comprend les disponibilités et liquidités placées en l'attente d'être investis.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Non concernée.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non concernée.

En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

Non concernée.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non concernée.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non concernée.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non concernée.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Tableau de concordance de la loi Énergie - Climat

8

ARTICLE 29 DE LA LOI ÉNERGIE-CLIMAT

TABLEAU DE CONCORDANCE

INFORMATIONS	COMMENTAIRE
Article 1, III, 6° Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'Accord de Paris	
Décrire la stratégie d'alignement des encours gérés par le fonds, avec les Accords de Paris et le périmètre concerné	<p>Le Groupe Tikehau Capital s'est engagé dans une trajectoire de décarbonation compatible avec l'accord de Paris. Validé en avril 2023, l'objectif initial de Tikehau Capital est de gérer environ 40 % des actifs sous gestion conformément à l'objectif mondial de zéro émission nette d'ici 2050.</p> <p>SOFIDY s'engage ainsi à réduire de manière très significative les émissions de gaz à effet de serre de ses bâtiments à moyen terme. En 2022, elle a défini la première étape de cet engagement : aligner ses actifs français de plus de 1000 m² avec la trajectoire CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), à horizon 2030. Les actifs concernés par cet objectif ont défini des plans d'action spécifiques et ont commencé à les déployer, afin d'atteindre l'objectif d'ici 2030.</p>
Mesurer l'atteinte de l'objectif d'alignement avec les Accords de Paris et avec la Stratégie Nationale Bas Carbone	Un suivi et reporting sur les émissions GES du fonds est effectué tous les ans et les résultats sont communiqués annuellement dans le rapport périodique du fonds. Les émissions GES du fonds se trouvent sur les pages 93 du rapport périodique SFDR.
Article 1, III, 7° Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité	
Décrire la stratégie du fonds pour respecter les objectifs de la Convention sur la diversité biologique adoptée le 5 Juin 1992	<p>EFIMMO 1 prend en compte les impacts et les risques liés à la perte de biodiversité lors des phases d'acquisition et de gestion de ses actifs. Par son activité de gestionnaire d'actifs existants, EFIMMO 1 artificialise très peu les sols, et contribue à limiter l'étalement urbain et l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette voulue par le gouvernement français à horizon 2050.</p> <p>Le Groupe Tikehau Capital a développé une stratégie biodiversité pour ses activités immobilières. Cette stratégie permet aux équipes opérationnelles de mettre en œuvre des actions concrètes favorisant la biodiversité autour des actifs immobiliers. L'élaboration de cette stratégie s'est appuyée sur un diagnostic écologique des actifs en portefeuille afin d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple). Les grands objectifs ont été définis avec la création d'une « Charte Biodiversité », qui s'applique notamment aux activités de la société de gestion et de ses fonds.</p> <p>La société de gestion a également intégré le déploiement des plans d'actions biodiversité dans ses mandats de Property Management afin d'accélérer la mise en œuvre des actions prévues.</p> <p>95 % des actifs de EFIMMO 1 ont réalisé un diagnostic écologique et ont mis en œuvre la majorité des recommandations, ou ont un plan d'action en cours de déploiement. Pour plus d'informations, se référer aux pages 47-48 du rapport annuel.</p>
Faire une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité	La société de gestion veille à prendre en compte les impacts de sa stratégie d'investissement sur les risques liés à la perte de biodiversité, notamment lors des phases d'acquisition et de gestion d'actifs immobiliers principalement situés en centre-ville, comme mentionné ci-dessus.
Indiquer les indicateurs utilisés dans le cadre de l'alignement sur les objectifs de la Convention et dans le cadre de l'atteinte des objectifs internationaux, et l'atteinte de l'objectif	<p>La société de gestion prend en compte des critères biodiversité lors de ses acquisitions, et souhaite développer sa stratégie sur cette thématique à l'échelle du patrimoine.</p> <p>Les indicateurs suivants sont suivis lors de l'acquisition de nouveaux actifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Présence et pourcentage des espaces verts sur site ● Nombre d'actions favorisant la biodiversité (équipements ou processus de gestion) ● Réalisation d'un diagnostic écologique par un écologue
Article 1, III, 8° Informations sur les démarches de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques	
Détailler les risques climatiques et les risques de biodiversité	<p>Les principaux risques identifiés en matière de durabilité auxquels la société de gestion est exposée sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Des risques physiques, tels que le changement climatique (phénomènes climatiques: tempêtes, grêle, incendies, inondations, sécheresse - variations de températures : vague de chaleur et vague de froid) ou la perte de biodiversité (réduction et fragilisation des écosystèmes) ; ● Des risques de transition aux évolutions induites par la transition écologique (consommation énergétique, rénovation des bâtiments, proximité aux transports en commun, mobilité douce, déchet – tri, services aux occupants, etc.). Il est possible que certaines données ne soient pas disponibles pour chaque actif du fonds lors du reporting annuel. Dans ce cas, des estimations sont utilisées, notamment pour les indicateurs qui couvrent la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre, ● Des risques de contentieux ou de responsabilité liés aux facteurs environnementaux et sociaux (recours aux énergies fossiles, santé et sécurité et risque de controverse) <p>Dans le cadre de la cartographie des risques ESG, la société de gestion a mis en place des indicateurs de suivi pour ces risques. Par exemple, la part du patrimoine couvert par une étude de résilience au changement climatique, le suivi des consommations annuelles en kWh/m²/an, la proximité de l'actif aux transports en commun, ou encore le nombre d'actions favorisant la biodiversité mises en place. Ces risques sont analysés dans la grille ESG développée par la société de gestion et remplie lors de la phase d'acquisition d'un actif et lors de sa phase d'exploitation.</p> <p>En particulier, concernant les risques physiques liés au changement climatique, une analyse était déjà réalisée sur 100% des actifs de la société de gestion à l'acquisition, et annuellement pour l'ensemble des actifs du fonds, avec l'aide de l'outil Bat'adapt/R4RE. R4RE est une plateforme cartographique d'analyse de résilience proposée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. En 2025, la société de gestion a renforcé sa méthode d'évaluation des risques climat liés à ses actifs immobiliers. Précédemment, l'analyse portait principalement sur l'exposition des actifs aux risques climat. Cependant, la société de gestion a souhaité enrichir cette approche en évaluant également la vulnérabilité des actifs à ces risques. Pour développer cette méthodologie, la société de gestion a mandaté une société de conseil retenue pour son expertise des pratiques ESG et de l'adaptation au changement climatique pour le secteur de l'immobilier.</p> <p>Cette méthodologie permet d'évaluer les risques climat sur l'ensemble des actifs du portefeuille, en tenant compte des risques identifiés par la Taxonomie européenne et pertinents pour l'immobilier.</p> <p>En 2025, la société de gestion a également commencé un travail sur la définition de plans d'action pour atténuer les risques climatiques sur les bâtiments prioritaires la société de gestion poursuivra ce travail en 2026, ce qui permettra à terme d'améliorer la résilience du parc immobilier détenu par les fonds.</p>

Tableau de concordance de la loi Énergie - Climat

ARTICLE 29 DE LA LOI ÉNERGIE-CLIMAT TABLEAU DE CONCORDANCE

INFORMATIONS	COMMENTAIRE
Article 1, III 9° Plan d'amélioration continue	
Démarche d'amélioration et mesures correctives	Les plans d'action prévus à date par la société de gestion pour les thématiques clés sont décrits ci-dessus, dans les paragraphes concernés. Ces plans d'action couvrent notamment la réduction des consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre, les plans d'action favorisant la biodiversité autour des actifs de la société de gestion (en déploiement) et les plans d'actions sur les risques physiques (un travail de fonds engagé en 2024, développé en 2025 et à poursuivre en 2026).

1

2

3

4

5

6

7

8



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 - 91080 Evry Courcouronnes
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com
sofidy.com

ÉPARGNE | INVESTISSEMENT | GESTION IMMOBILIÈRE | FUND MANAGEMENT | GESTION PRIVÉE | FINANCEMENT

by **TK** TIKEHAU
CAPITAL