



SPÉCIFICITÉS DU FONDS

Investisseurs concernés

La SCPI EFIMMO 1 s'adresse aux clients non professionnels, professionnels ou contreparties éligibles souhaitant investir indirectement une partie de leurs liquidités (fonds propres, trésorerie, épargne...) dans l'immobilier locatif pour répondre à des objectifs patrimoniaux sur le long terme.

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

Éligible Assurance vie : **OUI**

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

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

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Nature juridique : Société Civile de Placement Immobilier

Typologie : SCPI de rendement

Thématique : SCPI de bureaux

Capital : Variable

Date de création : 1987

Périodicité des distributions potentielles de revenus : Trimestrielle

Délai de jouissance : 1^{er} jour du 3^{ème} mois suivant la date d'encaissement de la souscription et d'inscription sur le registre des associés. À partir du 1^{er} février 2024 et sur décision de la société de gestion, la date d'entrée en jouissance est temporairement fixée au 1^{er} jour du mois suivant la date d'encaissement des fonds de la souscription et d'inscription sur le registre des associés

Prix de souscription : 190 €

Minimum de souscription : 1 part

Horizon de placement recommandé : 8 ans

PROFIL DE RISQUE

Risque faible Risque élevé

1 2 3 4 5 6 7

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

EFIMMO 1, l'immobilier de bureaux en France et en Europe* à portée de main

1. PRÉSENTATION DE LA SCPI

EFIMMO 1 est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable. L'objectif de gestion de la SCPI **EFIMMO 1** est de proposer à l'investisseur une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une progression de la valeur des parts souscrites sur un horizon de détention long terme. Cet objectif est non garanti. Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du degré d'aversion au risque immobilier du client. **EFIMMO 1** a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif, situé principalement dans les grandes métropoles françaises et dans l'Espace Économique Européen, du Royaume-Uni et de la Suisse, et à titre accessoire dans les autres villes de la même zone. La SCPI est investie principalement en immobilier de bureaux et en immobilier d'entreprise au sens large (murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier de santé...).

Prendre des risques pourquoi pas, mais bien les connaître c'est mieux !

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Les SCPI sont des produits complexes et pouvant présenter un risque d'illiquidité. La revente des parts n'est pas aussi rapide et facile que pour d'autres placements financiers comme les actions ou les obligations. Si les demandes de retraits sont supérieures aux nouvelles souscriptions, alors on observe une illiquidité de la SCPI sur le marché des parts. Dans ce cas, l'associé qui voudrait vendre ses parts peut être soumis à un délai de sortie d'une durée indéterminée puisqu'il n'existe pas suffisamment de souscripteurs. Les SCPI s'adressent à des investisseurs à la recherche de diversification et de performances, conscients des risques liés à cette classe d'actifs qui impose un placement à long terme. Il convient de ne pas investir une part trop importante de son patrimoine à cette classe d'actifs. Il s'agit d'un actif de diversification. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la Note d'information de la SCPI. Ces documents, ainsi que les statuts de la SCPI, sont librement accessibles sur demande ou sur le site de Sofidy <https://www.sofidy.com/> (marque du groupe Tikehau Capital).

2. LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIÈRE

EFIMMO 1 attache une grande importance à la diversification et à la mutualisation du patrimoine et des risques de contreparties locataires (diversification géographique, par typologies d'actifs, par nombre et qualité de locataires, et par secteur d'activité...).

3. LA POLITIQUE D'ACQUISITION DE LA SCPI EFIMMO 1 REPOSE SUR PLUSIEURS CRITÈRES CLÉS D'INVESTISSEMENTS TELS QUE :

La qualité de l'emplacement :

Acquisitions au sein de marchés estimés suffisamment profonds en termes :

- de taille globale et de volume annuel moyen de transactions en investissement ou en prise à bail ;
- de dynamisme économique, démographique, touristique et de qualité du réseau de transport ;
- de maintien potentiel de la valorisation foncière dans le temps.

La qualité de l'actif :

- qualité intrinsèque de l'actif ;
- qualité du dossier technique ;
- maintien potentiel de sa valeur résiduelle.

La qualité des locataires :

- pérennité des flux de loyers ;
- niveau du loyer de préférence inférieur ou égal à la valeur locative de marché ;
- solidité financière du locataire.

*Au sens de l'Espace Économique Européen (EEE).

4. UN PATRIMOINE IMMOBILIER DIVERSIFIÉ

Avec 1 408 actifs immobiliers⁽¹⁾ répartis en France et en Europe, EFIMMO 1 fait de la mutualisation des risques et du patrimoine, une des pierres angulaires de sa gestion. **Ces actifs immobiliers sont situés principalement dans les grandes métropoles régionales françaises et européennes***, et à titre accessoire dans les autres villes françaises et européennes.



*Au sens de l'Espace Économique Européen (EEE), du Royaume-Uni et de la Suisse. (1) Source : BT 4T2025 EFIMMO 1/Tikehau Investment Management. (2) Au travers de participations financières non contrôlées. (3) La catégorie « Autres locaux commerciaux » correspond aux moyennes surfaces de périphérie et aux galeries de centres commerciaux. (4) 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 transparaissant.

5. TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE au 31/12/2025

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TRI 10 ans	TRI 15 ans	TRI 20 ans	TRI depuis l'origine
+3,40 %	+4,45 %	+6,22 %	+8,61 %

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. Aussi, la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution mais également sur le Taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes. Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre).

6. TAUX DE DISTRIBUTION ET PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE au 31/12/2025

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

	2025
Taux de distribution brut de fiscalité (sur nouveau prix de part)	+4,44 % ⁽⁵⁾
Performance globale annuelle	+4,44 % ⁽⁶⁾

(5) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plusvalues) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier N. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM. 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.

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

MENTIONS LÉGALES

Document non contractuel. Ce document est produit par Tikehau Investment Management à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les données et chiffres sont réputés exacts et fiables par Tikehau Investment Management, en date du 31/12/2025. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La responsabilité de la société de gestion ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. La société de gestion se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis, notamment en ce qui concerne la description des processus de gestion qui ne constitue en aucun cas un engagement. Ceci est un document publicitaire. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans EFIMMO 1 sont décrits dans le Document d'Informations Clés (DIC). Ces documents, ainsi que les statuts de la SCPI sont librement accessibles sur demande auprès de la société de gestion ou sur le site internet de Sofidy <https://www.sofidy.com/> (marque du groupe Tikehau Capital). Il est impératif de prendre connaissance de ces documents qui doivent être remis préalablement à la souscription. Mis à jour en septembre 2026. La Note d'information d'EFIMMO 1 prévue au code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa AMF n°26-07 du 31 mars 2026.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

FRAIS ET COMMISSIONS

Frais supportés directement par le client

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

Frais de cession de parts : Cession par confrontation des ordres d'achat et de vente : 5 % HT du prix d'exécution (6 % TTC)

La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120 € TTC par cessionnaire, donataire ou ayant droit, pour toute cession de parts et toute mutation à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...).

Frais supportés directement par la SCPI

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

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

GESTIONNAIRE

Société de Gestion : Tikehau Investment Management
Société de Gestion de Portefeuille

Sofidy est une marque du groupe Tikehau Capital qui porte l'offre des produits d'épargne immobilière grand public, proposés depuis 1987 et gérés par Tikehau Investment Management.

L'expertise immobilière de Tikehau Investment Management totalise 13 milliards d'euros d'encours, couvrant toutes les classes d'actifs, dans toute l'Europe, avec 9 000 actifs, 170 professionnels et une présence dans 7 pays (Etats-Unis, Royaume-Uni, Espagne, France, Italie, Allemagne, Benelux).

Siège social : Paris

Date de création : 2024

Encours gérés au 31/12/2025 : 52,8 Mds €*

Source : Tikehau Investment Management - Chiffres au 31/12/2025.

*Par Tikehau Capital

Sofidy est la marque du groupe Tikehau Capital qui porte l'offre de produits d'épargne immobilière grand public. La gestion des fonds commercialisés sous la marque Sofidy est assurée par Tikehau Investment Management.

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-07000006 |

Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR32 491 909 446 |

32 rue de Monceau 75008 PARIS | Tel. 01 53 59 05 00 | Email : sofidy@tikehaucapital.com