EXERCICE 2025

IMMORENTE
SCPI DIVERSIFIÉE
LA RÉFÉRENCE DES SCPI

Rapport Annuel

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

Édito

« IMMORENTE poursuit sa stratégie d'investissement sélectif pour allier rendement et sécurité »

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 plus-values de demain.

Concernant votre SCPI IMMORENTE, les travaux de valorisation conduits en fin d'année traduisent une hausse de la valeur du patrimoine de +1,6 % sur un an, traduisant la bonne résilience de votre SCPI grâce aux bons fondamentaux de son portefeuille immobilier combinés à une politique d'investissement opportuniste. Dans ce contexte, le prix de souscription est maintenu à 340 € par part.

Les investissements réalisés en 2025 illustrent la capacité d'IMMORENTE à saisir les opportunités offertes par le cycle tout en restant extrêmement disciplinée. Ainsi 199 M€ ont été investis sur des actifs stabilisés générant un taux de rendement moyen à l'acquisition de 6,8 %[1] et dont les biens se sont déjà revalorisés de près de +5,8 % à fin 2025. Parmi les opérations les plus importantes de l'année, la prise de participation dans le centre commercial Zoetermeer aux Pays-Bas (entre Rotterdam et la Haye) et l'acquisition d'un hôtel à Bologne en Italie permettent à votre SCPI d'accélérer le développement de sa poche étrangère (20,8 % du patrimoine au 31 décembre 2025) et de sa poche de diversification (13,0 % du patrimoine au 31 décembre 2025).

Du côté de la gestion, les 186 actes réalisés (relocations, locations, renouvellements et cessions de baux) portant sur plus de 130 000 m², témoignent de l'implication des équipes de gestion et permettent d'assurer un taux d'occupation financier moyen de 91,4 % sur l'exercice. La très forte granularité du patrimoine d'IMMORENTE a une nouvelle fois été un atout majeur dans le contexte actuel où le marché locatif des petites surfaces demeure plus dynamique que celui des très grandes surfaces. Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2025 ressort à près de 94,5% à la date de rédaction du rapport.

Votre SCPI a été attentive au rythme et à la qualité de son programme d'arbitrage avec un volume de 58,5 M€ d'actifs cédés en 2025, faisant ressortir des prix de vente supérieurs de +8,3 % en moyenne par rapport aux valeurs d'expertise à fin 2024, et une plus-value de plus de 19,5 M€ nette de fiscalité. Cette politique d'arbitrage a permis à la fois d'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 importantes.

Les performances opérationnelles de votre SCPI permettent de distribuer un dividende global de 16,34 € par part pour l'année 2025, soit un taux de distribution de 5,00 % brut de fiscalité[2] et une performance globale annuelle de 5,00 %[3].

Votre SCPI dispose par ailleurs de réserves mobilisables pour soutenir la distribution, à savoir un report à nouveau en augmentation de 0,13 € par part pour s'établir à 1,47 € par part à la clôture de l'exercice et d'importantes plus-values latentes.

Au 31 décembre 2025, la SCPI affiche depuis sa création un taux de rendement interne de +9,33 %. Cette performance illustre la capacité de votre Société de Gestion à évoluer dans un environnement complexe tout en maintenant notre objectif de rentabilité durable pour les associés. Les indicateurs de gestion étant solides, votre Société de Gestion reste pleinement engagée à améliorer la liquidité de votre SCPI.

Nous restons convaincus que l'immobilier de qualité garde toute sa place dans une allocation d'investissement, et poursuivrons notre stratégie de diversification ainsi que la mise en place d'actions concrètes pour améliorer le taux d'occupation financier, tout en veillant à maintenir la résilience de votre patrimoine avec notamment l'amélioration de l'impact environnemental du patrimoine immobilier et 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 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.

(2) Dividende au titre de l'année 2025 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 1er janvier 2025. Au titre de 2025, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 7,8 % de la distribution totale, une distribution de prime d'émission à hauteur de 5,8 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 3,9 %. 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 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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

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 27
1.5. Résultats financiers 31
1.6. Expertises et valeur de la société 36
1.7. Fiscalité 38
1.8. Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne 40
1.9. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel 43
1.10. Évènements post-clôture 43
1.11. Perspectives 44
1.12. Présentation des projets de résolutions 44

02

Démarche ESG 45

03

Rapport financier sur l'exercice 2025 57

3.1. État du patrimoine 58
3.2. Tableau de variation des capitaux propres 59
3.3. Engagements hors-bilan 59
3.4. Compte de résultat de l'exercice 60
3.5. Annexe 62
3.6. Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2025 72

04

Rapport du conseil de surveillance 105

05

Rapports du commissaire aux comptes 109

5.1. Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes 110
5.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 112

06

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale 115

6.1. Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire 116
6.2. Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale extraordinaire 118

07

Rapport périodique SFDR 121

08

Tableau de concordance de la loi Énergie - Climat 131

Profil et organes de direction et de contrôle

Profil	IMMORENTE est une SCPI à capital variable diversifiée
	Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°20-20 du 27 Novembre 2020
	Date de création : 1988
Siège Social	303 square des Champs Élysées – 91080 Évry-Courcouronnes
Conseil de Surveillance au 31 décembre 2025	Monsieur Laurent GRAVEY, Président
	Monsieur Christian CACCIUTTOLO, Vice-Président
	La SCI ARTEMIS, représentée par Monsieur André PERON
	Monsieur Olivier BLICQ
	Monsieur Patrick CALMET
	Madame Martine CHASSERIEAU
	La SC COPASE, représentée par Monsieur Pascal MADERT
	Madame Françoise LEROY
	La SAS LUPA, représentée par Monsieur Paul HAGER
	Monsieur Hubert MARTINIER
	Madame Julie PERNOT
	La Compagnie d'Assurance SOGECAP ORADEA-VIE, représentée par Monsieur Alexandre POMMIER
Société de Gestion au 31 décembre 2025	SOFIDY S.A.S.
	Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)
	Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €
	303 square des Champs Élysées – 91080 Évry-Courcouronnes
	R.C.S. Évry B 338 826 332
Commissaires aux Comptes	Titulaire : KPMG AUDIT - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense
Dépositaire	CACEIS BANK FRANCE – 1-3 place Valhubert - 75013 Paris
Informations au 31 décembre 2025	Monsieur Jean-Marc PETER
	303 square des Champs Élysées – 91080 Évry-Courcouronnes
	Directeur Général de SOFIDY S.A.S.
	Tél. : 01.69.87.02.00
	Contact : sofidy@sofidy.com

IMMORENTE en un coup d'œil

Chiffres clés 2025

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

4, 4 Mds€
Capitalisation au 31/12/2025

9,33 %
Taux de rendement interne au 31/12/2025 depuis l'origine de la SCPI

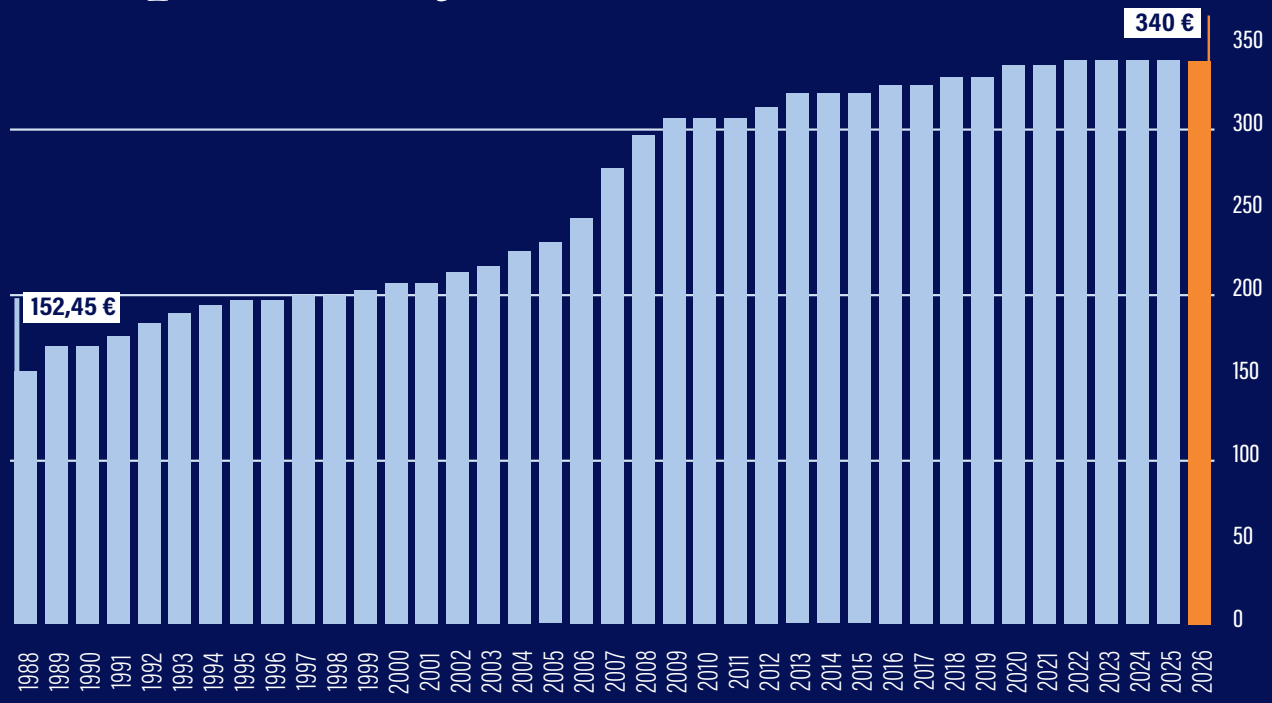
3 227
Unités locatives

91,36 %
Taux d'occupation financier en 2025 (1)

5,00 %
Taux de distribution 2025 (2)

5,00 %
Performance globale annuelle 2025 (3)

Historique du prix de souscription de la part au 1er janvier



(1) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIM - voir section 1.4.1 "Taux d'occupation".

(2) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Au titre de 2025, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 7,8 % de la distribution totale, une distribution de prime d'émission à hauteur de 5,8 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 3,9 %. 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 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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

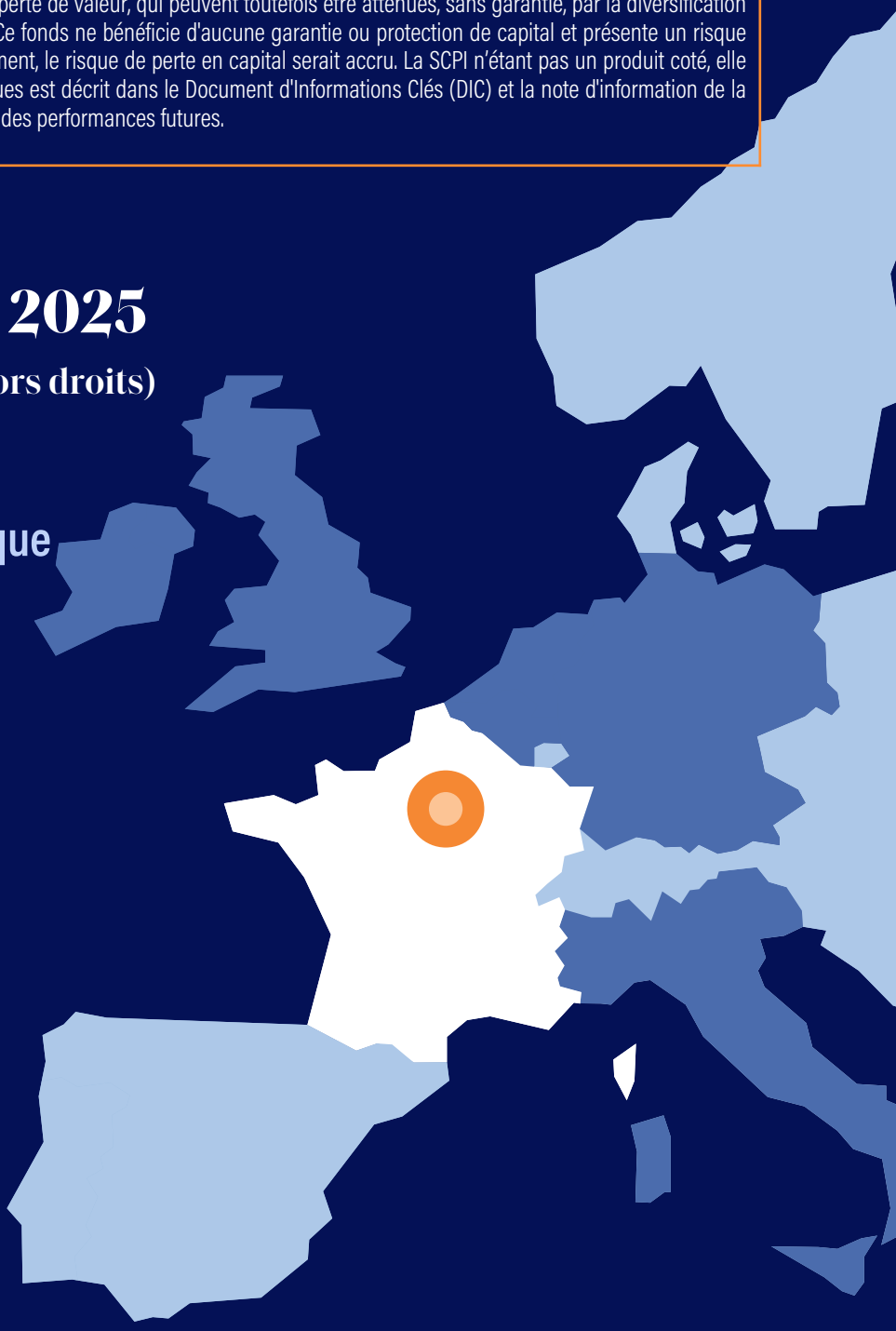
Pour un investissement éclairé, nous vous expliquons les risques associés.

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)

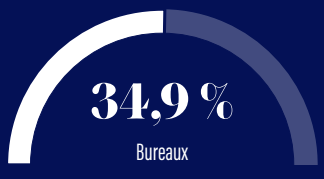
► Répartition géographique



- Paris intra-muros : **22,8 %**
- Grand Paris : **24,1 %**
- Métropoles françaises : **32,2 %**
- Étranger : **20,8 %**, dont
  - Pays-Bas : **8,4 %**
  - Allemagne : **4,1 %**
  - Royaume-Uni : **3,2 %**
  - Belgique : **2,9 %**
  - Italie : **1,1 %**
  - Irlande : **0,6 %**
  - Reste de l'Europe [1] : **0,6 %**

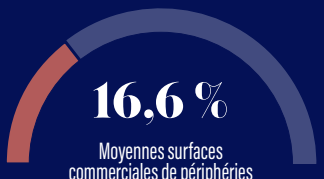
(1) Au travers de participations financières non contrôlées

► Répartition par typologie d'actifs



34,9 %
Bureaux

22,2 %
Commerces de centre-ville et milieu urbain



16,6 %
Moyennes surfaces commerciales de périphéries

13,2 %
Galeries commerciales

13,0 %
Autres (activités campings, hôtels...)

IMMORENTE en un coup d'œil

► Photos d'actifs

Hôtel Royal Carlton - Bologne (Italie)

Boulevard Poissonière - Paris (9ème)

25-25A Fitzwilliam Place - Dublin (Irlande)

Rue de Suffren - Paris (15ème)

Stadshart - Zoetermeer (Pays-Bas)

Les photographies présentes dans cette page sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

Tableau synthétique

	31/12/2025		31/12/2024	
	En euros	Par part [1]	En euros	Par part [1]
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits [2]	312 130 717		322 939 695	
dont loyers et produits des participations contrôlées	234 945 163		223 905 879	
Charges [2]	129 400 583		129 791 798	
Résultat	182 730 134	14,17	193 154 302	14,99
Bénéfice distribuable	200 039 509		210 479 723	
Dividende	210 819 719	16,34	214 352 849	16,64
dont dividende ordinaire	*181 112 553*	*14,04*	*193 170 348*	*15,00*
dont prélèvement sur le report à nouveau			*16 046*	*0,01*
dont distribution de prime d'émission	*12 657 836*	*0,98*	*9 687 119*	*0,75*
dont dividende exceptionnel [3]	*17 049 330*	*1,32*	*11 495 382*	*0,89*
CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN				
Capital social	1 963 256 168		1 963 256 168	
Total des capitaux propres	3 319 044 739		3 338 999 291	
Dettes bancaires globales [4]	755 302 031		603 643 345	
Nombre de parts	12 916 159		12 916 159	
Nombre d'associés	49 989		49 160	
Capitalisation	4 391 494 060		4 391 494 060	
Prix de souscription [4]		340,00		340,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice		340,00		340,00
Valeur de retrait		306,00		306,00
PATRIMOINE				
Valeur Vénale / expertise HD [5]	4 132 514 960		3 954 339 771	
Valeur comptable	3 319 044 739	256,97	3 338 995 110	258,51
Valeur de réalisation	3 447 821 448	266,94	3 459 218 436	267,82
Valeur de reconstitution	4 146 499 516	321,03	4 129 926 794	319,75
Surface du patrimoine (m²) [6]	1 492 067 m²		1 451 051 m²	
Taux d'occupation financier (%) [7]	91,36%		92,61%	

(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 l'exercice 2024.
(3) Un dividende exceptionnel prélevés sur les plus-values sur cessions d'immeubles d'un montant de 11 882 866 € a été payé en novembre 2025 et un second a été mis en paiement en janvier 2026 pour un montant de 5 166 464 €.
(4) Montant total de la dette bancaire, comprenant par transparisation la dette bancaire des immobilisations financières contrôlées au prorata du pourcentage de détention par IMMORENTE pour un total de 755 302 031 € en 2025.
(5) Dont valeur vénale HD des immeubles détenus en direct pour 3 252 908 000 €, la valeur HD des immeubles des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par IMMORENTE pour 647 446 230 € et la valeur des participations financières non contrôlées pour 232 160 731 € en 2025.
(6) Hors surfaces des campings. Incluant les actifs détenus indirectement mais contrôlés.
(7) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie préconisée par l'ASPIM - voir section 1.4.1 "Taux d'occupation".

TAUX DE RENDEMENT INTERNE [7]	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
TRI sur 5 ans	3,08%	2,98%
TRI sur 10 ans	4,42%	4,61%
TRI sur 15 ans	5,42%	5,52%
TRI depuis l'origine de la SCPI (1988)	9,33%	9,35%

(7) 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 étrangère [8] [12]	5,00%	5,04%
Taux de distribution net de fiscalité étrangère [9] [12]	4,81%	4,89 %
Performance globale annuelle [10] [12]	5,00%	5,04%
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice [12]	0,00%	0,00%
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	0,00%	0,00%
Rendement global immobilier [11] [12]	4,67%	4,16%

(8) Dividende brut au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values) payée par le fonds pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Au titre de 2025, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 7,8 % de la distribution totale, une distribution de prime d'émission à hauteur de 5,8 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 3,9 %.
(9) 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 1er janvier N.
(10) 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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.
(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) Indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.

Rapport d'activité de l'exercice 2025

1

1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement 12

1.1.1 Perspectives économiques 12
1.1.2 Évolution du contexte monétaire 12
1.1.3 Le marché immobilier en 2025 12
1.1.4 Les marchés immobiliers aux Pays-Bas, en Allemagne, au Royaume-Uni, en Italie et en Irlande 15

1.2 Évolution du capital et marché des parts 17

1.2.1 Évolution du capital 17
1.2.2 Marché des parts 18

1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine 19

1.3.1 Investissements 19
1.3.2 Livraisons d'actifs 21
1.3.3 Financements bancaires des investissements 22
1.3.4 Arbitrages 2025 23
1.3.5 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2025 24
1.3.6 Locataires les plus importants 26

1.4 Gestion locative et immobilière 27

1.4.1 Taux d'occupation financier 27
1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux 28
1.4.3 Loyers encaissés et taux de recouvrement 29
1.4.4 Litiges 29
1.4.5 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine 30

1.5 Résultats financiers 31

1.5.1 Évolution des résultats financiers par part au cours des cinq derniers exercices 31
1.5.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives 32
1.5.3 Résultats financiers transparisés 32
1.5.4 Évolution du taux de distribution et du prix de la part 33
1.5.5 Diverses mentions obligatoires 34
1.5.6 Tableau de flux de trésorerie 35

1.6 Expertises et valeur de la société 36

1.6.1 Valeur du patrimoine 36
1.6.2 État annexe retraçant la valeur de la société 37

1.7 Fiscalité 38

1.7.1 Fiscalité 2025 pour une part en pleine jouissance 38
1.7.2 Régime fiscal 38

1.8 Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne 40

1.8.1 Organisation et préparation des travaux du conseil de surveillance 40
1.8.2 Contrôle interne 41
1.8.3 Gestion des conflits d'intérêts 42

1.9 Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel 43

1.10 Évènements post-clôture 43

1.11 Perspectives 44

1.12 Présentation des projets de résolutions 44

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

1.1.2 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.

(1) Au 3 mars 2026.

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) suivit 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 2ème couronne, 0,5 milliard d'euros pour le Croissant Ouest, 0,1 milliard d'euros pour la 1ère 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 8e) 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 1ère et 2ème 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 entrainer 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 efficientes 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.

Tourisme (en France)

En 2025, la fréquentation des hébergements collectifs de tourisme en France progresse nettement par rapport à 2024 qui avait pourtant bénéficié des Jeux Olympiques, atteignant un niveau record de 257,8 millions de nuitées sur la saison estivale (avril–septembre), soit +3,7 % sur un an. Cette dynamique est tirée par la reprise de la clientèle résidente (+2,3 %), toujours majoritaire, mais aussi et surtout par l'essor continu depuis plusieurs années des clientèles non-résidentes (+6,8 %). L'hôtellerie bénéficie particulièrement de ce retour des visiteurs internationaux et enregistre une progression solide sur la saison. Après le recul observé en 2024, l'Ile-de-France retrouve une trajectoire positive grâce au redressement de la demande étrangère, tandis que les autres grandes régions touristiques affichent également des hausses.

Les campings confirment leur rôle de moteur en 2025, avec 124,9 millions de nuitées (+3,2 %), portés par la vitalité des clientèles européennes. L'hôtellerie enregistre la plus forte progression relative des différents segments (+4,4 %). Les autres hébergements collectifs (résidences de tourisme, villages vacances, auberges de jeunesse, etc.) sont également en hausse (+3,4 %), et la croissance est partagée entre littoral, montagne et espaces intérieurs, traduisant une saison globalement bien orientée pour l'ensemble des segments.

Rapport d'activité de l'exercice 2025

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

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 sa baisse (-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).

Rue de la République - Lyon (69)
Locataires principaux : Etam & Ville de Lyon

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

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 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.

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, 5,00 % pour la logistique et 5,25 % pour le commerce de pied d'immeuble notamment.

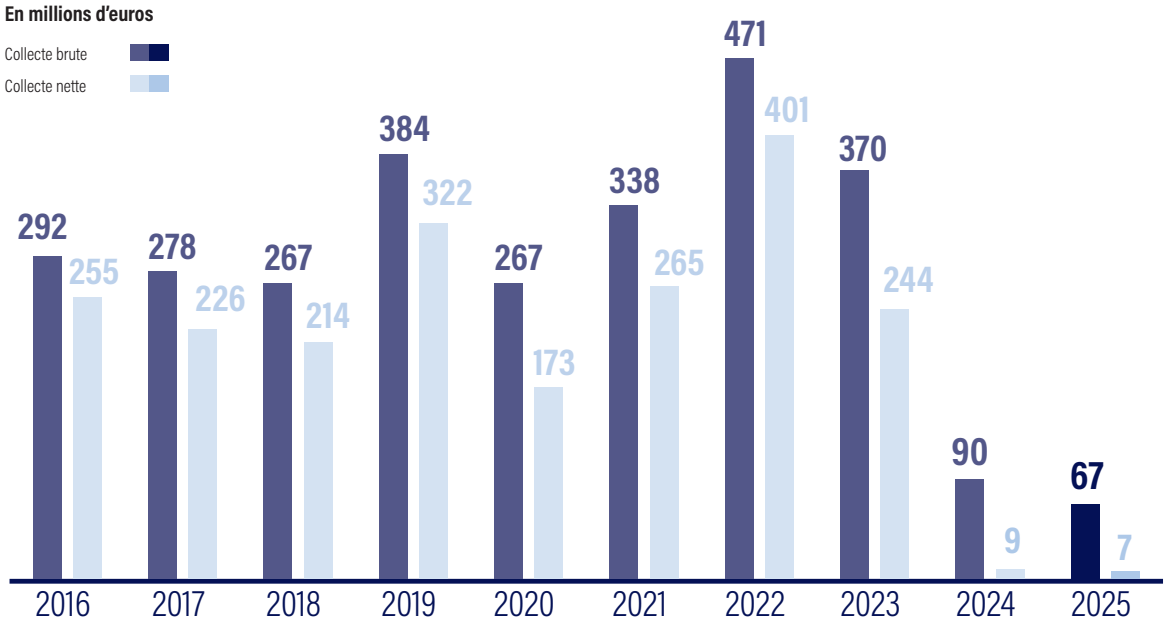
Hôtel Royal Carlton - Bologne (Italie)
Locataire principal : Royal Hôtel Carlton

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

1.2 Évolution du capital et marché des parts

1.2.1 Évolution du capital

Au titre de 2025, IMMORENTE a collecté un montant brut de 66,9 M€ et un montant net des retraits de 6,7 M€. Sur les dix derniers exercices, les collectes brutes et nettes ont évolué de la manière suivante :

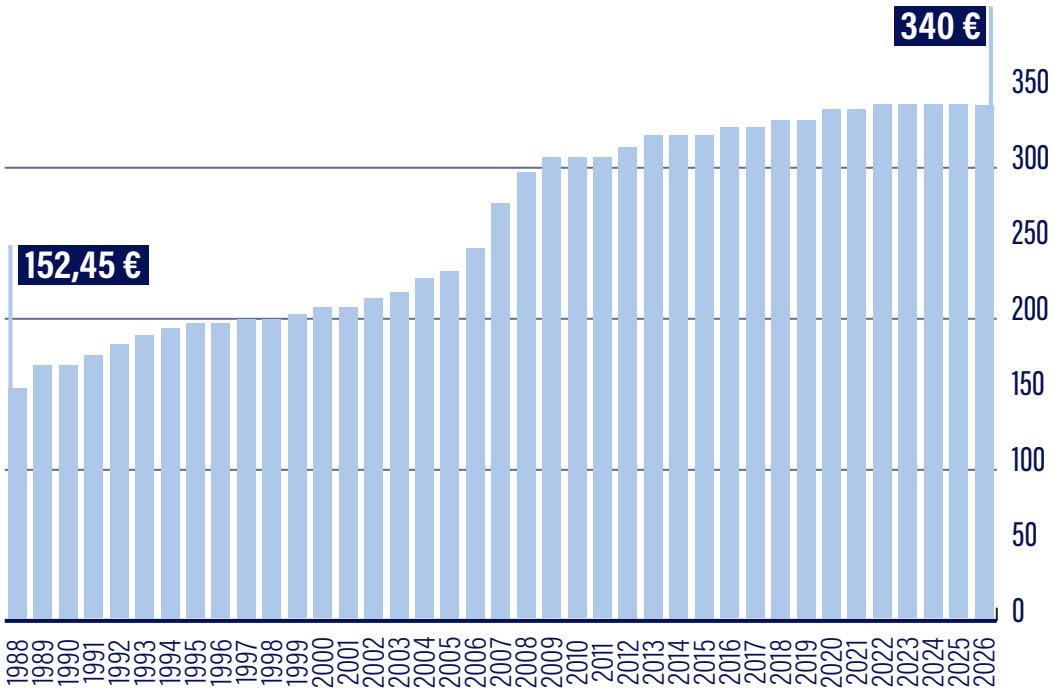


Au cours de l'exercice 2025, le nombre d'associés est passé de 49 160 à 49 989. Parmi ceux-ci, 19 compagnies d'assurance détiennent 33,22 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2025 (33,32 % à fin 2024) :

- SOGECAP – ORADEA VIE (7,83 %) notamment au titre des contrats UNEP MULTISELECTION, UNEP MULTISELECTION PLUS et UNEP CAPITALISATION ;
- BPCE Vie (4,41 %), à travers divers contrats d'assurance-vie ;
- CNP ASSURANCES (4,23 %), à travers divers contrats d'assurance-vie ;
- SURAVENIR (3,60 %) au travers notamment des contrats PATRIMOINE VIE PLUS et CAPITALISATION VIE PLUS ;
- ALLIANZ VIE (2,45 %), à travers divers contrats d'assurance-vie ;
- SWISS LIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE (2,13 %) notamment au titre des contrats SELECTION-R OXYGENE et SWISS LIFE EXPERT ;
- SPIRICA (2,00 %), à travers divers contrats d'assurance-vie ;
- ANTIN EPARGNE PENSION (1,92 %) notamment au titre des contrats PANTHEA, NORTIA CAPI+ et APREP MULTI ACTIFS ;
- LA MONDIALE PARTENAIRE (groupe AG2R) (1,18 %) à travers notamment des contrats d'assurance-vie IMMORENTE ASSURANCE, IMMORENTE ASSURANCE PLUS et APREP MULTIGESTION ;
- Les compagnies APICIL (1,15 %), GENERALI-VIE (0,88 %), MILLEIS VIE (0,60 %), AGEAS (0,29 %), LA MIF (0,23 %), AVIVA (0,13 %), PREPAR VIE (0,07 %), NATIXIS LIFE (0,06 %), HSBC ASSURANCE (0,06 %) et NEUFLIZE VIE (0,01 %).

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre
2021	1 684 815 120 €	337 634 585 €	265 174 506 €	11 084 310	39 746	33 763 459 €	340,00 €
2022	1 860 424 824 €	470 857 840 €	400 615 846 €	12 239 637	44 428	47 085 784 €	340,00 €
2023	1 963 331 408 €	369 705 800 €	244 137 782 €	12 916 654	47 677	36 970 580 €	340,00 €
2024	1 963 256 168 €	89 879 340 €	8 836 464 €	12 916 159	49 160	8 987 934 €	340,00 €
2025	**1 963 256 168 €**	**66 930 360 €**	**6 693 036 €**	**12 916 159**	**49 989**	**6 693 036 €**	**340,00 €**

Historique du prix de souscription de la part au 1er janvier



1.2.2 Marché des parts

Au cours de l'exercice, 196 854 nouvelles parts ont été souscrites et ont permis de compenser les retraits. Ainsi, 196 854 parts ont également été retirées, ne générant aucune création nette de parts en 2025.

Tout associé peut obtenir le retrait de ses parts à condition qu'il y ait un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au cours du même mois.

Depuis le 1er octobre 2023, le nombre de parts souscrites étant inférieur au nombre de demandes de retraits, la compensation mensuelle n'est plus assurée. Au 31 décembre 2025, 260 602 parts correspondant à 1,8 % de la capitalisation de la SCPI, sont en attente de retraits. Il est également possible que des compagnies d'assurance vie, associées d'IMMORENTE, conservent sur leur bilan des parts de leurs clients en attente de retrait.

En 2025, le délai moyen de remboursement est de 10 mois et 28 jours. Cet indicateur est à nuancer étant donné l'existence de parts en attente.

Par ailleurs, 18 371 parts ont été cédées de gré à gré entre associés au cours de l'exercice (hors décès et successions). Le nombre de parts ayant fait l'objet d'un retrait ou d'une cession de gré à gré en 2025 représente 1,7 % du capital au 31 décembre 2025 (contre 2,1 % au 31 décembre 2024).

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 gérance sur les cessions (en € HT)
			au 1 janv.	au 31 déc.			
2021	9 039	238 519	2,40%	2,23%	15 jours	-	22 750 €
2022	7 606	229 549	2,14%	1,94%	15 jours	-	17 533 €
2023	5 774	410 353	3,40%	3,22%	28 jours	151 375	25 392 €
2024	6 770	264 846	2,10%	2,10%	180 jours	207 895	29 783 €
2025	**18 371**	**196 854**	**1,67%**	**1,67%**	**332 JOURS**	**260 602**	**26 650 €**

(1) hors décès et successions.

1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine

1.3.1 Investissements

Les investissements de l'exercice 2025 se sont élevés à 198,8 millions d'euros[1] frais inclus générant une rentabilité brute immédiate moyenne élevée de 6,8 %[2].

En termes de typologie d'actifs, IMMORENTE a principalement fait l'acquisition de commerces (31,6 % des acquisitions de l'année) mais a également poursuivi sa stratégie de diversification en augmentant en 2025 la part des typologies autres que le commerce et le bureau.

Votre SCPI a par exemple renforcé son patrimoine hôtelier (22,5 % des acquisitions 2025) en investissant notamment pour la première fois en Italie. Elle a poursuivi la constitution de son portefeuille d'actifs résidentiels exploités en coliving (10,0 % des acquisitions 2025) et a fait l'acquisition d'un actif de santé (5,8 % des acquisitions 2025).

Enfin, afin de tirer parti d'un contexte de marché offrant de belles opportunités, IMMORENTE a réinvesti en 2025 dans des surfaces de bureaux (30,1 % de ses acquisitions) de grande qualité et très bien situés. Votre SCPI a particulièrement été attentive à s'assurer qu'ils répondent aux critères de l'immobilier de bureau de demain.

Ci-dessous le détail des acquisitions de l'année :

Commerces

- **Le centre commercial Stadshart dans le centre-ville de Zoetermeer à proximité de La Haye (Pays-Bas) pour 28,4 M€ :** participation à hauteur de 17 % à l'acquisition du centre commercial de cœur de ville Stadshart Zoetermeer, en partenariat avec WERELDHAVE, foncière néerlandaise spécialiste des centres commerciaux. Situé à proximité de La Haye aux Pays-Bas, cet actif mixte comprend principalement un ensemble de rues commerçantes, des parkings et dans une faible mesure quelques espaces de bureaux. Avec plus de 55 000 m² de surfaces locatives, près de 110 enseignes nationales et internationales (Primark, H&M, JD Sport, Media Markt, Albert Heijn, Hema ou encore Kruidvat) et plus de 8 millions de visiteurs annuels, Stadshart Zoetermeer est une destination commerciale incontournable et résiliente, ancrée dans une agglomération dynamique en forte croissance démographique. Cette acquisition génère un rendement immédiat de 8,8 % [2] ;
- **Un ensemble commercial Warwickshire Retail Park situé à Coventry, à proximité de Birmingham (Royaume-Uni) pour 23,5 M€ :** participation à hauteur de 80 % à l'acquisition d'un ensemble commercial aux côtés d'un autre fonds géré par SOFIDY. Située au sud-est de Birmingham, Coventry est la ville qui connait la plus forte croissance démographique en dehors de Londres et a la deuxième population de la région des West Midlands après Birmingham. Construit en 2013, l'actif comprend 25 unités commerciales et dispose de 376 places de parking. Il est loué à des enseignes d'envergure (M&S, Boots, H&M...). Cette acquisition génère un rendement immédiat de 7,4 % [2] ;
- **Un portefeuille de 10 murs de restaurants Léon de Bruxelles en France pour un montant de 6,9 M€ :** participation complémentaire dans un portefeuille commercial permettant à IMMORENTE de devenir l'unique propriétaire. Ce portefeuille génère un rendement immédiat de 7,4 % [2] ;
- **Une moyenne surface de périphérie multilocataires située à Son-en-Breugel (Pays-Bas) pour 1,1 M€** : IMMORENTE a récupéré la pleine propriété de l'actif en rachetant les 8 % restants. Cette surface commerciale, située à proximité d'Eindhoven, génère un rendement immédiat de 7,3 % [2] ;
- **Un commerce de centre-ville situé rue de Rennes à Paris (6ème) pour 1,0 M€ :** reconstitution de la pleine propriété d'un commerce de pied d'immeuble dans le 6ème arrondissement de Paris, loué à l'enseigne United Colors of Benetton. Cette acquisition génère un rendement immédiat de 9,4 % [2].

Hôtellerie

- **Un hôtel quatre étoiles situé dans le centre-ville de Bologne (Italie) pour 34,6 M€ :** acquisition d'un établissement hôtelier, exploité sous le nom Royal Hôtel Carlton à Bologne, permettant désormais une exposition du patrimoine d'IMMORENTE en Italie. Cet hôtel disposant de 236 chambres est reconnu pour son emplacement stratégique grâce à sa proximité avec le centre historique, la gare (500 m) ainsi que l'aéroport (15 min) ;
- **Un portefeuille de deux hôtels trois étoiles dans le centre de Paris (2ème et 15ème) pour 10,1 M€ :** acquisition de deux actifs hôteliers exploités par le groupe Korner à travers un bail commercial ferme de 12 ans. Ces deux hôtels sont situés dans des quartiers touristiques et prisés de la capitale (Paris 15ème pour Korner Eiffel et Paris 2ème pour Korner Opéra).

Résidentiel

IMMORENTE poursuit le développement de son portefeuille de maisons en coliving. Votre SCPI se positionne ainsi sur cette classe d'actifs innovante et en forte croissance, bénéficiant de taux de rentabilité post-travaux supérieurs à 6,0 % [2] et des prix métriques inférieurs au marché local du résidentiel.

- **Un total de 6 actifs résidentiels en première couronne parisienne (Montreuil, Alfortville, l'Haÿ-les-Roses, Noisy-le-Sec, Bagneux et Créteil) pour 8,5 M€ :** acquisitions unitaires au cours de l'année 2025 de 6 résidences de coliving exploitées par le groupe Colive et totalisant 86 chambres. Ces actifs sont tous situés à moins de 10 minutes à pied d'une station de métro ou de RER permettant une accessibilité optimale pour cette typologie. Les baux sont d'une durée de 12 ans avec un rendement immédiat moyen de plus de 6,0 % [2] ;
- **2 actifs résidentiels en région parisienne sur la thématique du coliving sénior (Chatou et Paris) pour 7,5 M€ :** acquisitions unitaires au cours de l'année de deux résidences de coliving pour séniors exploités par Chez Jeannette. Ces deux actifs sont situés dans des quartiers jouissant d'une très bonne accessibilité : l'un en plein centre de Paris et l'autre au pied du RER de Chatou. Les baux ont une durée de 12 ans ferme et le portefeuille génère un rendement moyen post travaux de 6,2 % [2].

(1) Les montants cités dans cette partie sont frais inclus et en quote-part d'IMMORENTE.
(2) 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.

Rapport d'activité de l'exercice 2025

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

Bureaux

- **Un actif de bureaux, rue Georges Méliès à Montpellier (34), pour 19,5 M€** : acquisition d'un immeuble de bureaux d'une surface totale de 6 540 m², situé au sein de la zone dynamique de la ZAC Odysseum, un des principaux pôles d'affaires de Montpellier. L'actif est positionné sur un axe principal, pénétrant dans le centre-ville, à seulement 100 mètres d'une station de tramway et intégré dans un ensemble immobilier moderne et attractif ;
- **Un actif mixte intégrant des commerces de pied d'immeuble, des bureaux et des logements, place Sadi Carnot à Marseille (13), pour 18,6 M€** : acquisition d'un actif mixte situé place Sadi Carnot dans le 2ème arrondissement de Marseille, entre le Vieux-Port et le quartier d'affaires Euroméditerranée. L'immeuble type haussmannien à usage mixte et d'une superficie de 5 880 m² comprend des bureaux (70 %), des commerces (9 %) et des logements (21 %). Il se distingue par son élégance avec une façade en pierre de taille ;
- **Un immeuble de bureaux au cœur du Quartier Central des Affaires, situé rue de Provence à Paris (9ème), pour 18,0 M€ :** acquisition d'un actif de bureaux de 1 470 m², situé rue de Provence dans le 9ème arrondissement de Paris et présentant de belles perspectives de création de valeur. L'immeuble, occupé par une filiale d'une grande entreprise française du numérique, sera libéré fin avril 2026, offrant une opportunité de progression des loyers dans un marché locatif dynamique ;
- **Un ensemble immobilier mixte de bureaux et commerces, avenue Le Corbusier à Lille (59), pour un montant de 9,5 M€** : acquisition d'un actif mixte de 3 327 m² (bureaux et commerce) situé face à la gare de Lille Flandres, offrant une bonne accessibilité aux transports (TER, Eurostar, TGV, métro) et disposant de 43 places de parking en sous-sol. Cet actif, situé en plein cœur de Lille, est conforme aux attentes du décret tertiaire 2040.

Diversification

- **Les murs d'un EHPAD, rue Vandel à Marseille (13), pour 11,5 M€ :** acquisition des murs d'un EHPAD situé au cœur de Marseille dans le 8ème arrondissement, à 5 minutes de la station de métro Périer. Cet établissement comprend 92 lits pour une surface totale de 3 991 m². Présent depuis 2007, le locataire a récemment renouvelé son bail commercial pour une durée ferme de 12 ans. Cette acquisition permet à IMMORENTE de s'exposer à une nouvelle typologie d'actif tout en bénéficiant d'une excellente localisation ;
- **Niam Nordic Core-Plus - 0,3 M€ :** 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.

Place Sadi Carnot - Marseille (13)
Locataires principaux : CEPAC, COGEP, MAILINBLACK

Le respect des critères fondamentaux d'investissements

La performance à long terme et la sécurité des flux locatifs

Comme pour les années précédentes, l'emplacement des actifs et leur performance sont restés en 2025, des critères déterminants de la politique d'investissement. La SCPI a continué d'investir dans la typologie Commerces visant des actifs situés dans des zones commerciales reconnues, dynamiques et caractérisées par leur attractivité commerciales, la fluidité de leur marché locatif, la qualité de leur desserte et la profondeur de leur marché immobilier. Les actifs concernés sont des commerces de centre-ville hyper centraux, des centres-commerciaux de premier plan ou des *retail-parks* dominants sur leur secteur géographique.

Votre SCPI s'est également attachée à poursuivre la diversification de son patrimoine avec une augmentation de la part des typologies, autres que Bureaux et Commerces, passant de 9,5 % à 13,0 % au 31 décembre 2025. IMMORENTE a continué la constitution d'un patrimoine de maisons franciliennes exploitées en coliving et a renforcé sa position en hôtellerie. Pour la sélection de ces actifs, la Société de Gestion a accordé une importance particulière à la proximité des transports, à l'attractivité du foncier local, à la profondeur du marché locatif ainsi qu'au sérieux et à la solidité des exploitants.

La mutualisation du risque du patrimoine

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

Les investissements de l'exercice ont porté sur 20 actifs (hors reconstitution de pleine propriété). L'investissement unitaire maximum au cours de l'année a été de 34,6 M€ pour l'hôtel à Bologne.

Avec 994 actifs immobiliers, essentiellement composés d'unités de tailles mesurées, réparties en France et en Europe, IMMORENTE bénéficie de l'un des patrimoines les plus diversifiés du monde des SCPI en nombre d'actifs locatifs et fait de la mutualisation des risques une force et la pierre angulaire de sa gestion.

Par ailleurs, le tableau des « Locataires les plus importants » (cf. page 26) illustre la mutualisation du risque locatif et la qualité des signatures au sein du portefeuille : les 40 principaux locataires représentent 38,0 % des loyers répartis sur 226 unités locatives.

1.3.2 Livraisons d'actifs

Deux actifs achetés dans le cadre d'une VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) au cours des années précédentes ont fait l'objet d'une livraison au cours de l'année :

- Une résidence service sénior à Athis-Mons (91) dont la livraison a eu lieu au cours du 4ème trimestre avec la prise d'effet du bail de l'opérateur Domitys pour une durée de 12 ans fermes. Cet actif a été acheté en 2021 pour un montant de 22,4 M€ HT. Il a fait l'objet de 3 appels de fonds de la part des promoteurs en 2025 pour un montant total de 6,9 M€ HT. Les appels de fonds étaient rémunérés jusqu'à la livraison ;
- Un ensemble de cellules commerciales sur le parvis de la gare Lyon Part-Dieu (69) dont la livraison a eu lieu en deux temps, une première partie en 2024 pour la cellule commerciale située place haute et une deuxième en janvier 2025 pour les cellules commerciales situées sur la place basse. Cet actif a été acheté en VEFA en 2021 pour un montant de 28 M€ HT et cet actif a fait l'objet d'un appel de fonds de la part du promoteur en 2025 pour un montant de 68,8 K€ HT.

Place Béraudier - Lyon (69)
Locataire principal : Maison Pignol

1.3.3 Financements bancaires des investissements

Dans le cadre de la 13ème résolution de l'Assemblée Générale du 5 juin 2025, IMMORENTE a poursuivi sa politique de recours modéré 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, neuf nouveaux emprunts long terme pour un montant global de 156,6 M€ en quote-part IMMORENTE, avec une maturité moyenne de 10 ans, et un taux fixe moyen de 4,06 %.

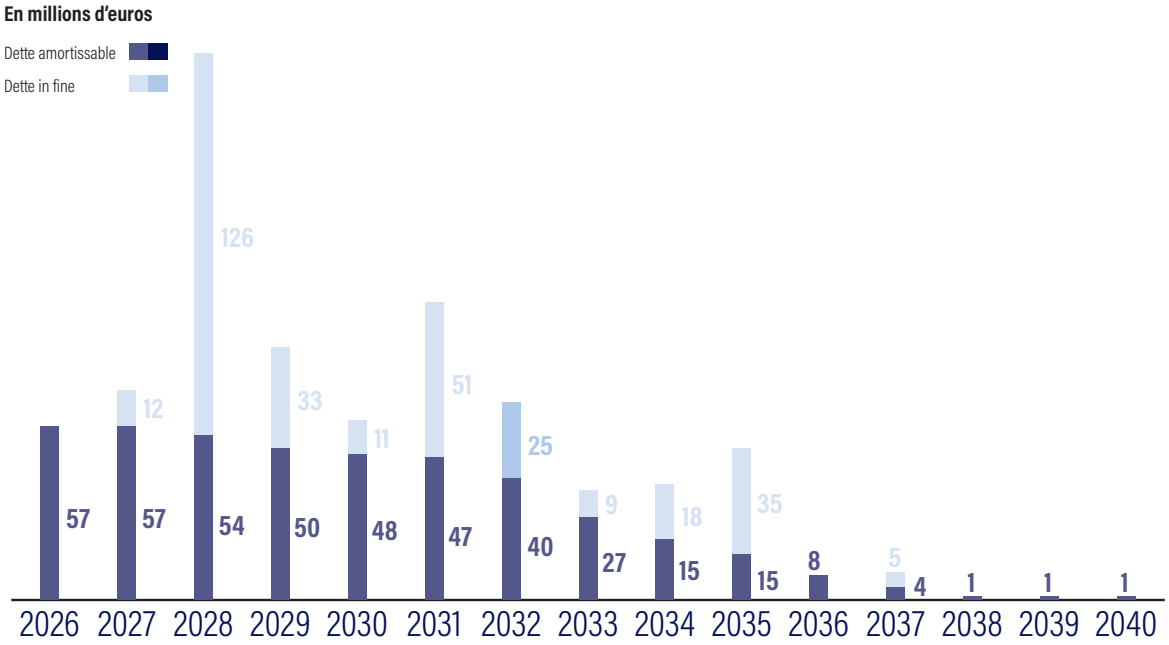
Par ailleurs, votre SCPI a contractualisé, une ligne de financement renouvelable (RCF) de 125 M€ sur 3 ans (avec deux options de renouvellement d'un an) afin de profiter du momentum de marché favorable aux acquéreurs. Votre SCPI a procédé à la couverture à 80 % de cette ligne de financement et seulement 60 M€ ont été tirés en 2025.

Au 31 décembre 2025, la dette bancaire d'IMMORENTE s'élève à 755,3 M€, soit 18,3 % de la valeur des actifs immobiliers hors droits, en intégrant la quote-part de la dette des participations financières contrôlées qui s'élève à 222,9 M€. Diminué de la trésorerie, ce ratio net s'élève à 14,7 %.

Elle présente les principales caractéristiques suivantes :

- le coût moyen de la dette en 2025 est de 2,74 % contre 2,26 % en 2024 ;
- la part des emprunts à taux fixe (et variable couvert) s'élève à 99,3 %, le reliquat (0,7 %) représentant la part des emprunts à taux variable ;
- la duration (1) est de 4 ans et 6 mois et la durée de vie résiduelle moyenne est de 6 ans et 8 mois ;
- Les emprunts, à 57 % amortissables ont été contractés auprès de 11 groupes bancaires distincts, avec des garanties hypothécaires (en dehors de la ligne RCF).

Le profil d'extinction de la dette au 31 décembre 2025 se présente de la manière suivante :



En 2028, sur les 126 M€ de dette in fine à rembourser, 60 M€ sont constitués par le tirage actuel de la ligne de financement renouvelable et ne sont donc pas liés à un actif en particulier.

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 la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,25 et 1,26.

(1) La duration d'un emprunt mesure la durée nécessaire pour rembourser la moitié du capital restant de l'emprunt compte tenu de son amortissement.
(2) L'effet de levier d'IMMORENTE 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'intérêts et divisée par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.

1.3.4 Arbitrages 2025

Dans les limites fixées par la réglementation en vigueur sur les SCPI, la Société de Gestion a mené une politique d'arbitrage active en 2025 répondant à un double objectif : (i) céder des unités vacantes et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement et (ii) céder des actifs pour lesquels le travail d'*asset management* a été optimisé, tout en générant des plus-values distribuables.

Les arbitrages de l'année 2025, d'un montant global de 58,5 M€, représentent en moyenne un gain de +8,3 % par rapport aux valeurs d'expertises au 31 décembre 2024.

Les principaux arbitrages de l'année ont porté sur :

- un restaurant dans le 1er arrondissement de Paris, pour un montant net vendeur de 12,5 M€, dégageant une plus-value nette de fiscalité de 4,9 M€. Cette cession d'un actif historique de la SCPI visait à générer une forte plus-value en saisissant l'opportunité de vendre au groupe exploitant le restaurant ;
- une moyenne surface de périphérie située à Claira (66) pour un montant net vendeur de 12,4 M€, générant une plus-value nette de fiscalité de 2,7 M€ ;
- une moyenne surface de périphérie située à Saint-Thibault-des-Vignes (77) pour un montant net vendeur de 2,7 M€, générant une plus-value nette de fiscalité de 1,7 M€ ;
- des locaux d'activité situés à Saint-Quentin (02) pour un montant net vendeur de 5,0 M€, générant une plus-value nette de fiscalité de 1,2 M€ ;
- une moyenne surface de périphérie située à Saint-Grégoire (35) pour un montant net vendeur de 1,9 M€, générant une plus-value nette de fiscalité de 1,1 M€ ;
- une moyenne surface de périphérie située à Cormontreuil (51) pour un montant net vendeur de 2,3 M€, générant une plus-value nette de fiscalité de 1,0 M€ ;
- un plateau de bureaux à Sèvres (92), pour un montant net vendeur de 1,9 M€, générant une plus-value nette de fiscalité de 1,0 M€ ;
- un commerce de pied d'immeuble à Marseille (13) pour un montant net vendeur de 2,4 M€, générant une plus-value nette de fiscalité de 0,9 M€ ;
- plusieurs plateaux de bureaux au sein de la même copropriété à Marseille (13), pour un montant net vendeur total de 2,5 M€, générant une plus-value nette de fiscalité totale de 0,9 M€ ;
- une galerie commerciale à Limoges (87), pour un montant net vendeur de 1,8 M€, générant une plus-value nette de fiscalité de 0,6 M€ ;
- un local dans une galerie de centre commercial à Pantin (93) pour un montant net vendeur de 1,6 M€, générant une plus-value nette de fiscalité de 0,6 M€ ;
- une moyenne surface de périphérie située à Cormontreuil (51) pour un montant net vendeur de 1,0 M€, générant une plus-value nette de fiscalité de 0,6 M€ ;
- une moyenne surface de périphérie située à Lorgues (51) pour un montant net vendeur de 2,0 M€, générant une plus-value nette de fiscalité de 0,4 M€ ;
- un commerce de centre-ville situé à Agen (47) pour un montant de 1,2 M€, générant une plus-value nette de fiscalité de 0,4 M€ ;
- une moyenne surface de périphérie située à Deols (36) pour un montant net vendeur de 0,8 M€, générant une moins-value nette de fiscalité de 0,1 M€.

Les autres arbitrages de l'année 2025 ont concerné 9 actifs pour un montant total de 6,8 M€ net vendeur et une plus-value totale de 1,2 M€. Les actifs étaient situés en région (Vanves, Lannion, Le Mans, Roanne, Rodez) ainsi qu'en région parisienne (Évry, Saint-Cloud, Villebon-sur-Yvette) et aux Pays-Bas (Amsterdam).

Au total, ces opérations d'arbitrages ont dégagé une plus-value nette de fiscalité de 19,5 M€ 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 2024)	Total des prix de vente vs total des valeurs d'expertise
58,5 M€	19,5 M€	54,0 M€	8,3%

Ces arbitrages ont permis à votre SCPI de distribuer un dividende exceptionnel de 1,32 € par part en 2025.

De plus, votre SCPI a cédé ses titres dans le fonds MCF Urban Convenience de Mata Capital spécialisé en commerce et activité de périphérie à hauteur de 2,3 M€ (correspondant à un investissement initial de 1,9 M€). Une première partie de cette participation avait été cédée en 2024.

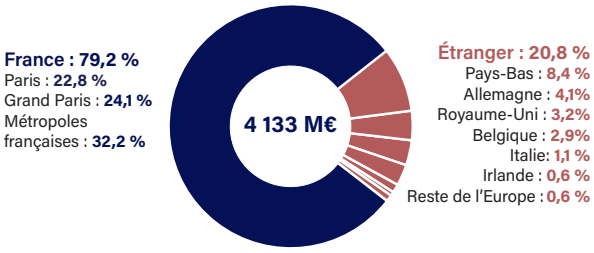
Conformément à l'article 15 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion perçoit une commission sur les cessions d'immeubles et de parts de sociétés correspondant à 2,50 % hors taxes des prix de vente hors droits. Au titre des cessions 2025, cette commission s'est établie à 1,6 M€ HT.

Enfin, votre SCPI a apporté à la SCI SYREF 20 un actif de coliving situé rue du Docteur Paul Laurens à Villejuif. IMMORENTE détient 100 % du capital de la SCI SYREF 20 et cette opération permet de rassembler tous les actifs du patrimoine exploités en coliving au sein d'une société dédiée.

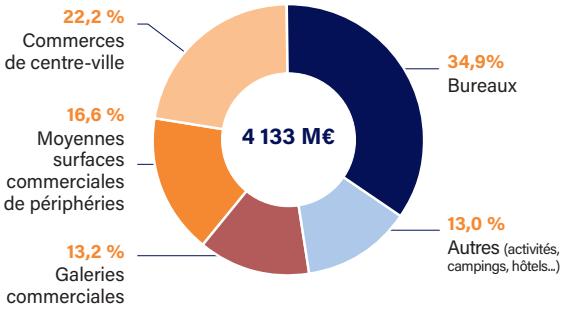
1.3.5 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2025

Au 31 décembre 2025, la valeur totale du patrimoine détenu par IMMORENTE s'élève à **4 133 M€** [1].

Par répartition géographique



Par typologie d'actifs



Note : Répartition en pourcentage de la valeur du patrimoine
(1) Se référer à la partie « Expertises et valeur de la société » pour plus d'informations (cf. page 36)

L'exposition du portefeuille à l'Europe (hors France) poursuit sa progression, passant de 19,7 % à 20,8 %. Cette évolution témoigne d'une diversification géographique croissante.

La proportion d'actifs situés dans Paris intra-muros continue de progresser pour atteindre 22,8 % (contre 22,5 % en 2024).

La part des commerces s'établit désormais à 52,1 % du patrimoine, contre 54,2 % à fin 2024. Dans le même temps, la proportion des bureaux recule à 34,9 %, contre 36,3 % à fin 2024.

Enfin, au 31 décembre 2025, la poche de diversification comprenant des expositions aux thématiques variées comme l'hôtellerie, la logistique, le résidentiel, le camping ou la santé est en forte augmentation puisqu'elle représente à présent 13,0 % du patrimoine (contre 9,5 % à fin 2024).

Composition du patrimoine à fin 2025 (en % des valeurs vénales Hors Droits)

	Locaux Commerciaux				Bureaux	Autres[1]	TOTAL 2025	TOTAL 2024
	CCV	MSP	GCC	CVP				
Paris	7,5%	0,1%	0,0%	0,0%	13,4%	1,8%	**22,8%**	22,5%
Grand Paris	3,6%	2,7%	6,0%	0,3%	10,2%	1,2%	**24,1%**	25,0%
Métropoles françaises	6,8%	9,0%	5,2%	0,0%	5,4%	5,8%	**32,2%**	32,8%
Pays-Bas	3,2%	2,7%	1,4%	0,0%	0,7%	0,3%	**8,4%**	7,9%
Allemagne	0,1%	0,6%	0,0%	0,0%	2,4%	1,0%	**4,1%**	4,5%
Belgique	1,0%	0,4%	0,5%	0,0%	0,5%	0,5%	**2,9%**	3,0%
Grande-Bretagne	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	1,6%	1,1%	**3,2%**	2,9%
Italie	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%	**1,1%**	
Irlande	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	**0,6%**	0,6%
Autres	0,0%	0,2%	0,0%	0,0%	0,2%	0,2%	**0,6%**	0,8%
TOTAL 2025	**22,2%**	**16,3%**	**13,2%**	**0,3%**	**34,9%**	**13,0%**	**100%**	**100%**
TOTAL 2024	**24,1%**	**16,1%**	**13,7%**	**0,3%**	**36,3%**	**9,5%**	**100%**	**100%**

CCV : Commerces de centre-ville / MSP : Moyennes surfaces de périphérie / GCC : Galeries et centres commerciaux / CVP : Commerces de vente aux professionnels.
(1) La catégorie « Autres » correspond aux locaux d'activités/logistique, aux campings, aux locaux d'habitation. d'éducation, de santé, aux cinémas et aux hôtels.
Note : les actifs détenus indirectement et contrôlés via des SCI sont comptabilisés à leurs quotes-parts de détention.

Composition du patrimoine à fin 2025 (m² - hors investissements indirects non contrôlés[1])

	Locaux Commerciaux				Bureaux	Autres[2]	TOTAL 2025	TOTAL 2024
	CCV	MSP	GCC	CVP				
Paris	44 459	1 388	-	-	37 475	6 081	**89 403**	87 080
Région Parisienne	51 418	60 421	56 730	11 283	144 182	13 151	**337 185**	334 762
Métropoles françaises	113 044	281 558	129 375	1 800	90 906	45 686	**662 369**	663 112
Allemagne	2 837	20 159	-	-	41 789	11 784	**76 569**	203 397
Belgique	16 731	16 976	20 482	-	8 598	7 624	**70 411**	76 569
Pays-Bas	51 407	105 960	41 839	-	11 663	3 303	**214 172**	70 411
Royaume-Uni	-	8 789	-	-	7 464	4 368	**20 621**	11 832
Italie	-	-	-	-	-	17 448	**17 448**	0
Irlande	243	-	-	-	3 646	-	**3 889**	3 889
TOTAL	**280 139**	**495 251**	**248 426**	**13 083**	**345 721**	**109 447**	**1 492 067**	**1 451 051**

CCV : Commerces de centre-ville / MSP : Moyennes surfaces de périphérie / GCC : Galeries et centres commerciaux / CVP : Commerces de vente aux professionnels.
(1) Et hors surfaces de campings détenues en direct.
(2) La catégorie « Autres » correspond aux locaux d'activités/logistique, aux locaux d'habitation, d'éducation, de santé, aux cinémas et aux hôtels.
Note : les actifs détenus indirectement et contrôlés via des SCI sont comptabilisés à leurs quotes-parts de détention.

Autres informations

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine (hors indirects non contrôlés) s'établit à 2 361 €/m² au 31 décembre 2025 contre 2 315 €/m² à fin 2024. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 2 616 €/m² à la fin de l'exercice 2025 contre 2 553 €/m² à la fin de l'exercice 2024.

À titre indicatif, les dix principaux actifs de la SCPI (en valeur vénale hors droits) au 31 décembre 2025 sont les suivants :

- l'immeuble de bureaux rue d'Amsterdam / rue de Milan à Paris 9ème (123,6 M€) ;
- le centre commercial O'parinor d'Aulnay-sous-Bois (93) (quote-part IMMORENTE de 121,4 M€ pour une valeur totale de 323,9 M€) ;
- l'immeuble de bureaux rue d'Uzès-boulevard Poissonière à Paris 2ème (96,5 M€) ;
- l'immeuble de bureaux avenue Daumesnil à Paris 12ème (87,6 M€) ;
- l'immeuble mixte bureaux / commerces rue Beaubourg à Paris 4ème (61,5 M€) ;
- l'immeuble de bureaux Hamburger Strasse à Hambourg en Allemagne (51,3 M€) ;
- l'immeuble de bureaux impasse Alice-Guy à Toulouse (31) (45,8 M€) ;
- l'immeuble de bureaux rue de la Banque à Paris 2ème (45,7 M€) ;
- le retail-park Rives d'Arcins à Bègles (33) (quote-part IMMORENTE de 43,3 M€ pour une valeur totale de 101,8 M€) ;
- l'immeuble de bureaux rue Général Foy à Paris 8ème (41,8 M€).

Chaussée de Charleroi 112 - Bruxelles (Belgique)
Locataires principaux : Alten Belgium & Institut Bruxellois pour la recherche et l'innovation

1.3.6 Locataires les plus importants

Au 31 décembre 2025, le patrimoine était très largement diversifié avec 3 227 unités locatives et 14 participations financières. Certains locataires sont présents sur plusieurs sites. À cet égard, les 40 locataires les plus importants (ceux pour lesquels le loyer annuel est supérieur à 1 000 000 € HT/HC par an) sont les suivants :

	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers (1)
B&B Hôtels(2)	9	3,14%
Groupe Auchan / Mulliez	25	2,31%
Mobilux (BUT, Conforama)	8	1,84%
Sandaya (2)	na	1,80%
Groupe Maxeda (Praxis, Brico)	15	1,79%
Locataire Professionnel (BUR)	1	1,78%
C & A	12	1,58%
Groupe Carrefour (Carrefour, Promocash, ...) (3)	32	1,43%
Ville d'Hambourg	2	1,34%
Jardiland	11	1,29%
Intermarché (3)	10	1,17%
Sodexo En France	1	1,07%
Royal Hôtel Carlton	1	0,99%
Veolia Water Solutions	1	0,90%
Odalys Plein Air	5	0,89%
Kingfisher	5	0,88%
The Random House Group Limited	1	0,85%
Capfun	1	0,82%
Etablissement Public	13	0,81%
Abn Amro Bank N.V.	1	0,78%
Groupe Bertrand	14	0,77%

	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers (1)
Fastmarkets Global Limited	1	0,67%
My Money Bank	6	0,65%
Andra	1	0,63%
UGC (2)	na	0,59%
Fnac Darty	8	0,58%
The University Of Law Limited	1	0,57%
Vodafone	5	0,53%
Atos France	1	0,52%
EDF (2)	na	0,52%
Withings	1	0,52%
I.D.A.A.	1	0,50%
Waters	1	0,48%
Groupe Rallye	6	0,48%
We Netherlands B.V.	7	0,47%
Etam Groupe	5	0,43%
AXA FRANCE	2	0,42%
B&M France	3	0,41%
Smyths Toys	2	0,40%
Feu Vert	7	0,37%
Total	**226**	**38,00%**

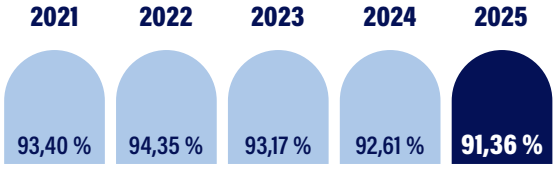
(1) Montant des loyers au prorata du pourcentage de détention d'IMMORENTE dans les sociétés contrôlées.
(2) Y compris via des participations financières non contrôlées.
(3) Dont certains franchisés ou indépendants.
Note : les locataires les plus importants incluent les filiales des groupes et les entités possédant un lien capitalistique.

20 Vauxhall Bridge Road - Londres (Royaume-Uni)
Locataire principal : The Random House Group Limited

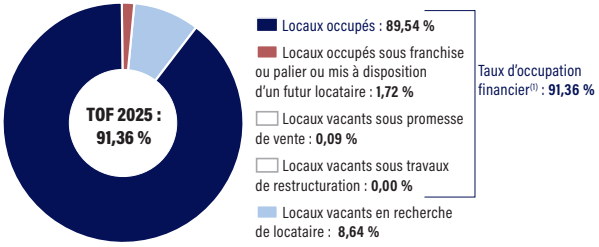
1.4 Gestion locative et immobilière

1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par IMMORENTE s'élève à 91,36 % sur l'exercice 2025, en baisse par rapport à 2024 (92,61 %). Cette baisse du taux d'occupation s'explique principalement par la libération partielle d'un immeuble de bureaux situé à Unterföhring en Allemagne, la libération d'un plateau de bureaux situé dans une tour à La Défense (92) ainsi que la libération d'un immeuble de bureaux qu'IMMORENTE détient à Montigny-le-Bretonneux (78).



Au 31 décembre 2025, la vacance est répartie sur 516 unités locatives. Cette vacance financière représente un manque à gagner locatif de 26,2 M€ sur 2025.



À noter que le calcul du taux d'occupation financier prend en compte par « transparisation » 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.

Stadshart - Zoetermeer (Pays-Bas)
Principaux locataires : Primark et Ahold Delhaize

1.4.2 Locations, relocations, cessions et renouvellements de baux

Le bilan 2025 des actions de la gestion locative se résume comme suit :

Du 1er janvier au 31 décembre 2025	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Relocations	117	40 119 m²	9 016 777 €	7 488 514 €
Renouvellements de baux	49	80 003 m²	11 614 282 €	11 201 727 €
Déspécialisations	3	2 143 m²	318 054 €	330 092 €
TOTAL	**169**	**122 265 M²**	**20 949 112 €**	**19 020 333 €**
Locations	17	10 050 m²		1 691 499 €
Indemnités de déspécialisation ou droit d'entrée			212 218 €	

L'année 2025 a été particulièrement active pour les équipes de gestion immobilière de SOFIDY avec un total de 186 actes de gestion.

Relocations

117 relocations ont été effectuées portant sur un loyer total de 7 489 K€. Elles ont concerné 50 commerces de centre-ville et milieu urbain pour une surface totale de 13 338 m², 14 cellules de galeries commerciales pour 9 026 m², 16 moyennes surfaces de périphérie pour 8 660 m², 16 surfaces de bureaux pour 6 726 m², 10 cellules d'activité de 1 571 m² et des appartements pour 798 m². On note une baisse des loyers de relocation obtenus par rapport au loyer précédent (-16,9 %). Par ailleurs, certaines relocations à la baisse peuvent concerner des locaux vacants depuis longtemps et situés dans des environnements commerciaux qui ont perdu en attractivité mais qui impacteront positivement le résultat de votre SCPI.

Les principales relocations ont porté sur les actifs suivants :

- Sorgues (84) - Z.C Saint-Anne : Relocation réussie d'une moyenne surface de périphérie de 2 208 m² pour un loyer de 398 K€, soit une diminution de -13 % par rapport au loyer précédent ;
- Paris (9ème) - rue Le Peletier : Un plateau de bureaux d'une surface de 579 m² a été reloué à une société de co-working, pour un loyer de 377 K€, soit une hausse de +14 % par rapport au loyer précédent ;
- Boulogne-Billancourt (92) - avenue André Morizet : Un plateau de bureaux de 991 m² a séduit un nouveau locataire à un loyer annuel de 363 K€, affichant une baisse de -8 % par rapport au loyer précédent. Cette transaction s'est néanmoins effectuée sans aucune période de vacance entre les deux baux ;
- Rotterdam (Pays-Bas) - Zuidplein Hoog : Relocation d'une cellule commerciale d'une surface de 1 038 m², à une enseigne de prêt-à-porter, pour un loyer de 350 K€, soit une progression notable de +24 % par rapport au loyer précédent ;
- Toulouse (31) - route de Saint-Simon : La relance de ce centre commercial se poursuit avec la relocation d'une surface de 4 908 m² pour un loyer de 250 K€ avec une activité de restauration. Bien que cela représente une baisse de -56 % par rapport au loyer précédent, la relocation de cette cellule vacante depuis 2019 va contribuer à revitaliser le centre ;
- Nancy (54) - rue Saint-Jean : Relocation d'une surface de bureaux de 1 343 m² pour un loyer de 232 K€, soit une hausse de +49 % par rapport au loyer précédent. Cette relocation intervient suite à la restructuration complète de l'immeuble et son changement de destination partiel visant à accueillir un établissement d'enseignement supérieur (école d'art et de design). Cette relocation permet de sécuriser le locataire sur une durée ferme de 6 ans ;
- Saint-Grégoire (35) - route de Saint-Malo : Cette moyenne surface de périphérie de 1 432 m² est à présent louée à une salle de sport pour un loyer de 191 K€, en très légère baisse de -1 % par rapport au loyer précédent ;
- Paris (12ème) - avenue Daumesnil : Relocation d'un plateau de bureaux d'une surface de 358 m², à une chambre de notaires pour un loyer de 188 K€, soit une baisse de -3 % par rapport au loyer précédent qui avait bénéficié de fortes indexations sur la fin du bail ;
- Paris (12ème) - avenue Daumesnil : Relocation d'une surface de bureaux de 341 m² dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans pour un loyer de 176 K€, soit une hausse de +20 % par rapport au loyer précédent.

Locations

17 locations ont été réalisées en 2025, portant sur un loyer total de 1 691 K€. Elles ont porté en partie sur :

- Deux surfaces commerciales de 273 m² et 208 m² situées place Béraudier à Lyon (69) louées pour un montant global de 436 K€. Ces locations ont eu lieu dans le cadre de la livraison de la VEFA intervenue en cours d'année. A fin 2025, les derniers lots vacants de cet actif sont en phase de commercialisation avancée ;
- La prise à bail de l'actif situé rue Villa Caron à Athis-Mons est intervenue en fin d'année, concomitamment à la livraison de l'immeuble. Cette entrée en vigueur du bail assure la perception d'un loyer garanti pendant 12 ans sur cet actif.

Renouvellements

49 renouvellements de baux ont été réalisés en 2025, portant sur un loyer total de 11 202 K€, en légère baisse de -3,6 % par rapport aux loyers précédents. Cette baisse s'explique en grande partie par le renouvellement d'une moyenne surface de périphérie d'une surface de 10 198 m² à une enseigne de bricolage nationale à Schwentinental (Allemagne) présenté ci-dessous.

Les principaux renouvellements ont porté sur les actifs suivants :

- Négociation globale avec l'enseigne Jardiland : Dans le cadre d'une négociation globale, renouvellement à l'enseigne Jardiland de 10 moyennes surfaces commerciales de périphérie réparties en France d'une surface totale de 47 116 m² pour un loyer annuel total de 2 873 K€, soit une baisse de -5 % par rapport au loyer précédent. Cette baisse reflète un alignement avec les valeurs locatives de marché après plusieurs années de forte indexation. Les baux signés ont une durée ferme de 9 ans ;

- Paris (75) - rue d'Amsterdam : Renouvellement d'un bail d'une surface de bureau de 5 752 m² pour un loyer annuel de 4 850 K€, soit une hausse de +14 % par rapport au loyer précédent ;
- Schwentinental (Allemagne) - Gutenbergstraße : Renouvellement d'une moyenne surface de périphérie, d'une surface de 10 198 m², à une enseigne de bricolage pour un loyer annuel de 450 K€, soit une baisse de -49 % par rapport au loyer précédent. Cette baisse est due à la mauvaise performance de cette enseigne nationale sur le site pour laquelle le taux d'effort est trop important et reflète un alignement avec les valeurs locatives de marché ;
- Alkmaar (Pays-Bas) - Langestraat : Renouvellement d'une cellule commerciale d'une surface de 580 m² située en centre-ville, à une enseigne de prêt à porter, pour un loyer annuel de 280 K€, soit une baisse de -16 % par rapport au loyer précédent. Cette opération permet de sécuriser un locataire sur une durée ferme de 5 ans ;
- Quetigny (21) - ZAC des Charrières : Renouvellement d'un bail d'une moyenne surface de périphérie de 1 215 m² pour un loyer de 180 K€, soit une baisse de -16 % par rapport au loyer précédent.

Cessions de bail

Durant l'exercice, 27 locaux commerciaux ont fait l'objet d'une cession de bail dont 3 avec une déspécialisation totale ou partielle, le repreneur exerçant une activité différente de celle de son prédécesseur. Ces cessions ont porté sur un montant de loyer de 330 K€ et ont, par conséquent, donné lieu à une indemnité de déspécialisation d'un total de 212 K€ au bénéfice d'IMMORENTE.

1.4.3 Loyers encaissés et taux de recouvrement

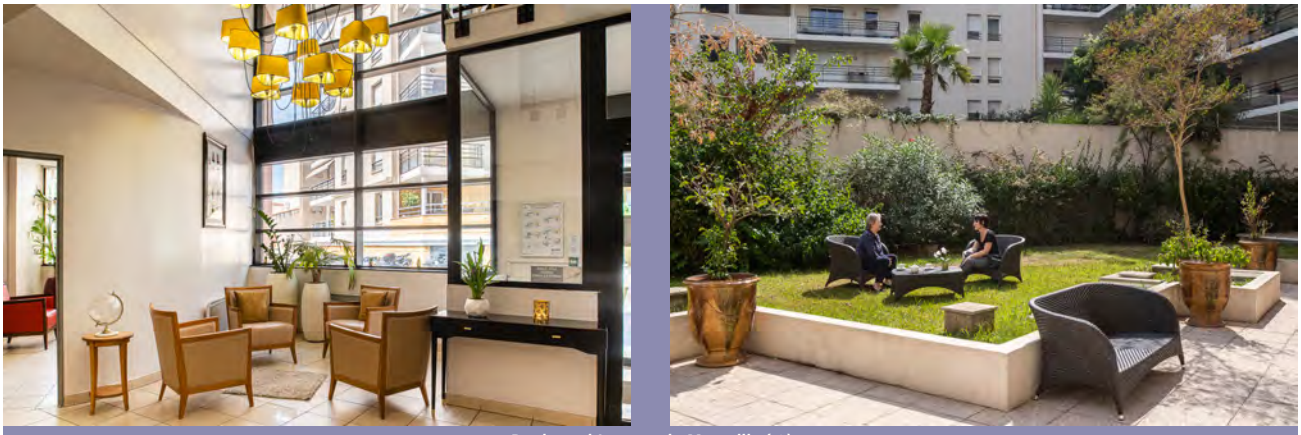
Les loyers encaissés sur l'exercice 2025 s'établissent à 242 037 949 € contre 235 429 432 € en 2024.

L'organisation très intégrée de la gestion immobilière chez SOFIDY, permet aux équipes de gestion d'être en contact direct avec les locataires. Elle se traduit en 2025 par un taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice s'établissant à 94,48 % à la date de rédaction du présent document [1].

1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2025, en dehors des procédures engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, plusieurs risques identifiés font l'objet de provisions pour un montant total de 225 K€ :

- Un actif commercial situé rue de la République à Charleville-Mézières fait l'objet d'un contentieux avec un locataire en raison de désordres causés par des infiltrations. Compte tenu du risque encouru, la provision de 72 K€, constituée en 2023, a été maintenue au 31 décembre 2025 ;
- Un actif commercial situé à Renaix, en Belgique, fait l'objet d'un contentieux avec un locataire en raison de désordres causés par des infiltrations. Compte tenu du risque encouru, la provision de 68 K€, déjà constituée au 31 décembre 2024, a été maintenue au 31 décembre 2025 ;
- Le locataire d'un actif situé à Paris (5ème) a demandé un renouvellement de son bail pour un montant, inférieur à son loyer en place. IMMORENTE a demandé la fixation du loyer du bail renouvelé au montant du loyer actuel. Une procédure auprès de la juridiction compétente a été lancée. Au vu du risque encouru et de l'effet potentiellement rétroactif de la décision de justice, une provision pour risque est régulièrement dotée depuis 2022 et s'établit à 85 K€ au 31 décembre 2025.



Boulevard Jacquand - Marseille (13)
Locataire Principal : Vepeza

(1) Au 23/03/2026.

1.4.5 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

Le plan comptable des SCPI (règlement ANC 2016-03) 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 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 ».

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

Solde de la provision (PGE) au 31 décembre 2024	**1 170 992 €**
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués en 2025	-28 889 €
- Reprise sur provision pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	-1 425 959 €
+ Nouvelle provision (PGE) constituée en 2025	1 683 747 €
SOLDE DE LA PROVISION (PGE) AU 31 DÉCEMBRE 2025	**1 399 891 €**

La nouvelle dotation aux provisions de 1 684 K€ intègre des travaux initialement prévus sur 2025, non réalisés et repoussés sur 2026 pour un montant de 87 K€.

Par ailleurs, les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement d'un élément d'actif sont immobilisées, soit en immobilisation de création, soit en immobilisation de remplacement. Les dépenses d'immobilisation de remplacement s'accompagnent d'une sortie de la valeur résiduelle de l'élément remplacé comptabilisée dans un compte de réserves.

Les immobilisations se sont élevées à 22 236 K€ en 2025. Elles ont concerné principalement :

- des travaux de rénovation sur 10 résidences de coliving récemment acquises, pour un montant total de 3 172 K€. Ces travaux visent à rénover ces maisons en région parisienne et les adapter au coliving ;
- des travaux visant l'amélioration et le changement d'exploitant d'un portefeuille d'hôtels en Allemagne détenus aux côtés d'un autre fonds de SOFIDY, pour un montant de 2 046 K€ ;
- une participation bailleur d'aménagement sur un immeuble à Guyancourt détenu conjointement avec un fonds géré par SOFIDY pour un montant de 1 733 K€. Ces travaux ont permis le renouvellement du bail du locataire sécurisant les flux locatifs sur une durée de 6 ans ;
- rue Maurice Hartmann à Issy-les-Moulineaux pour un montant de 1 416 K€ afin de rénover l'immeuble et le mettre en conformité avec le décret tertiaire et viser une certification environnementale BREEAM In-Use. Le montant comprend une participation bailleur d'aménagement de 26 K€ ;
- rue Ampère à Montigny-le-Bretonneux pour un montant de 828 K€ afin d'effectuer des travaux sur les canalisations enterrées au sein de la copropriété et diviser le bâtiment vacant afin de le relouer avec succès à deux locataires. Ils comprennent une participation bailleur de 48 K€ ;
- des travaux dans une galerie commerciale situé à Cesson (77) pour un montant de 752 K€ qui concerne principalement les installations techniques et la rénovation de la voierie ;
- la poursuite de travaux dans un immeuble de bureaux situé à Paris (12ème) pour un montant de 752 K€ ;
- des travaux de ravalement et de rénovation de plateaux dans un immeuble de bureaux situé à Paris (2ème) pour un montant de 694 K€ ;
- des travaux de toiture dans une moyenne surface de périphérie située à Mondeville (14) afin d'ajouter une isolation en toiture, désamianter et refaire l'étanchéité pour un montant de 649 K€ ;
- des travaux dans un immeuble de bureaux à Boulogne (92) pour un montant de 500 K€ ;
- des travaux dans une moyenne surface de périphérie à Utrecht (Pays-Bas) afin d'ajouter une isolation en toiture, mettre aux normes l'accès et refaire l'étanchéité pour un montant de 497 K€.

Avenue Aristide Briand - Chatou (78)
Locataire principal : Chez Jeannette

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

En 2025, le résultat courant par part s'élève à 14,17 €, soit une diminution de 5,5 % par rapport à 2024. Cette baisse intervient malgré la progression des revenus locatifs directs encaissés par la SCPI, principalement du fait de la diminution des revenus provenant des participations non contrôlées et des produits financiers combiné à une augmentation des charges, qui atteignent 6,72 € par part contre 5,86 € en 2024. Cette hausse des charges s'explique essentiellement par une augmentation des dotations pour dépréciation des créances douteuses, une progression des charges financières liée à la souscription de nouveaux emprunts au cours de l'année, ainsi qu'une augmentation des charges non récupérables y compris celles afférentes aux locaux vacants.

Il convient en outre de noter qu'une partie du patrimoine d'IMMORENTE est située dans des pays européens voisins. Cette situation a pour conséquence que la SCPI assume l'impôt sur les revenus tirés de ce patrimoine pour le compte de ses associés (les mécanismes de déclaration de ces revenus auprès de l'administration fiscale française limite fortement la 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.

En Euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice [1]	EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023		EXERCICE 2024		EXERCICE 2025	
	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus	En € HT des revenus	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	17,47	88,49 %	16,94	91,19 %	17,72	86,05 %	17,87	85,68%	18,59	89,00%
Revenus des participations non contrôlées	2,27	11,51 %	1,64	8,81 %	2,87	13,95 %	2,99	14,32%	2,30	11,00%
TOTAL DES REVENUS	**19,74**	**100 %**	**18,58**	**100 %**	**20,59**	**100 %**	**20,85**	**100 %**	**20,89**	**100,00%**
CHARGES										
Commission de gestion	1,86	9,41 %	1,79	9,66 %	1,95	9,46 %	1,98	9,50%	1,98	9,46%
Autres frais de gestion	0,94	4,78 %	0,94	5,06 %	0,93	4,50 %	0,93	4,47%	1,09	5,24%
Charges locatives non récupérées	1,04	5,25 %	1,08	5,82 %	1,12	5,46 %	1,33	6,38%	1,51	7,21%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	**3,84**	**19,44 %**	**3,82**	**20,54 %**	**4,00**	**19,42 %**	**4,24**	**20,35%**	**4,58**	**21,91%**
Charges financières	1,16	5,88 %	0,56	3,00 %	0,93	4,50 %	1,13	5,43%	1,48	7,09%
Amortissements nets	0,01	0,07 %	0,01	0,08 %	0,01	0,07 %	0,02	0,08%	0,02	0,08%
Provisions	0,37	1,89 %	-0,04	-0,24 %	0,49	2,38 %	0,47	2,26%	0,65	3,10%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	**1,55**	**7,84 %**	**0,53**	**2,84 %**	**1,43**	**6,96 %**	**1,62**	**7,77%**	**2,14**	**10,27%**
TOTAL DES CHARGES	**5,38**	**27,28 %**	**4,34**	**23,38 %**	**5,43**	**26,37 %**	**5,86**	**28,12%**	**6,72**	**32,18%**
RÉSULTAT COURANT[2]	**14,35**	**72,72 %**	**14,23**	**76,62 %**	**15,16**	**73,63 %**	**14,99**	**71,88%**	**14,17**	**67,82%**
RÉSULTAT COURANT AVANT FISCALITÉ ÉTRANGÈRE (POUR INFORMATION)	**14,70**	**74,48 %**	**14,54**	**78,27 %**	**15,50**	**75,29 %**	**15,36**	**73,65%**	**14,37**	**68,80%**
dont :										
Revenus distribués avant PL[3] et prélèvements sociaux[4]	14,28	72,35 %	14,28	76,87 %	15,36	74,61 %	15,00	71,94%	14,04	67,22%
Revenus distribués après PL[3] et prélèvements sociaux[4]										
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU [5]	**0,07**		**-0,05**		**-0,18**		**-0,01**		**0,13**	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION[5][7]	**1,49**		**1,56**		**1,52**		**1,34**		**1,34**	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION[6][7]	**1,56**		**1,52**		**1,34**		**1,34**		**1,47**	

(1) Par part ayant 12 mois de jouissance sur l'exercice.
(2) Déduction faite des prélèvements d'impôts sur les revenus étrangers.
(3) Prélèvement obligatoire non libératoire.
(4) Hors dividende exceptionnel.
(5) Avant affectation proposée du résultat distribuable.
(6) Après affectation proposée du résultat distribuable.
(7) 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	181 941 269 €	48 912 960 €	[19 366 493 €]	29,34 %	27,55 %
2022	191 838 774 €	48 759 591 €	[20 319 845 €]	25,42 %	23,18 %
2023	219 341 372 €	73 387 692 €	[24 285 239 €]	33,46 %	31,26 %
2024	230 098 466 €	80 390 904 €	[25 524 318 €]	34,94%	34,86%
2025	**239 787 393 €**	**83 338 480 €**	**[25 495 720 €]**	**34,76%**	**35,18%**

(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

	Détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER			
Loyers	202 237 195	43 449 466	245 686 661
Charges non récupérables	- 19 888 945	- 2 256 425	- 22 145 370
Travaux non récupérables et gros entretien	- 118 940	- 74 540	- 193 481
Impact des douteux	- 6 546 963	- 777 102	- 7 324 066
RÉSULTAT IMMOBILIER	**175 682 346**	**40 341 399**	**216 023 745**
COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION			
COMMISSION DE GESTION DE LA SGP	**- 25 495 720**	**- 450 799**	**- 25 946 519**
Autres charges d'exploitation	- 14 768 052	- 5 335 079	- 20 103 130
Résultat d'exploitation	- 40 263 772	- 5 785 877	- 46 049 649
COMPOSANTS DU RÉSULTAT FINANCIER			
Intérêts des emprunts	- 9 794 718	- 5 184 688	- 14 979 406
Autres charges financières	- 4 866 121	- 190 037	- 5 056 158
Produits financiers	27 772 624	321 202	28 093 825
RÉSULTAT FINANCIER	**13 111 785**	**- 5 053 523**	**8 058 261**
COMPOSANT DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			
Résultat exceptionnel	- 13 321	- 5	- 13 326
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**- 13 321**	**- 5**	**- 13 326**
RÉSULTAT TRANSPARISÉ	**148 517 038**	**29 501 993**	**178 019 031**
DISTRIBUTION COMPLÉMENTAIRE DES FILIALES			**4 711 102**
RÉSULTAT DE LA SCPI			**182 730 134**
RÉSULTAT TOTAL PAR PART AYANT PLEINE JOUISSANCE SUR L'EXERCICE 2025			**14,17**

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

	PRIX D'ENTRÉE[1]	TAUX DE DISTRIBUTION BRUT [2]	TAUX DE DISTRIBUTION NET [3]	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2021	337,00 €	4,64 %	4,53 %	1,56
2022	340,00 €	4,82 %	4,55 %	1,52
2023	340,00 €	5,00 %	4,86 %	1,34
2024	340,00 €	5,04 %	4,89 %	1,34
2025	**340,00 €**	**5,00 %**	**4,81 %**	**1,47**

(1) Prix payé par le souscripteur au 1er janvier.
(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 1er janvier N. Au titre de 2025, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 7,8 % de la distribution totale, une distribution de prime d'émission à hauteur de 5,8 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 3,9 %.
(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 1er janvier N.

Le dividende global distribué au titre de l'exercice 2025 s'est élevé à 16,34 € par part ayant pleine jouissance. Il procure une rentabilité brute sur la valeur de part au 1er janvier 2025 de 5,00 %. Le dividende annuel a été versé avec des acomptes et en quatre fois comme détaillé ci-dessous :

En Euros	2025	2024	Date de paiement
Acompte 1er trimestre [1]	3,51	3,51	Fin avril N
Acompte 2ème trimestre [1]	3,51	3,51	Fin juillet N
Acompte 3ème trimestre [1]	3,51	3,51	Fin octobre N
Acompte 4ème trimestre [1]	3,51	4,47	Fin janvier N+1
Acompte exceptionnel [2]	1,32	0,89	Fin octobre N et fin janvier N+1
Distribution de prime d'émission [3]	0,98	0,75	Fin janvier N+1
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	**16,34**	**16,64**	

(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4ème trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4ème trimestre pouvant, le cas échéant, comprendre un complément de dividende afférent aux trimestres précédents ; les montants sont présentés bruts avant prélèvements sociaux et obligatoires.
(2) Prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles. L'acompte exceptionnel représente 7,8 % du dividende brut de fiscalité de 2025 et 5,2 % du dividende brut de fiscalité de 2024.
(3) Distribution de prime d'émission en vertu de la 12ème résolution de l'assemblée générale du 5 juin 2025, afin de ne pas pénaliser la distribution du fait de provisions pour dépréciation liées à des baisses de valeurs latentes de participations financières qui sont déjà répercutées dans la valeur de réalisation de la SCPI. La distribution de prime d'émission représente 5,8 % du dividende brut de fiscalité de 2025.

Place du Capitole - Toulouse (31)
Locataires Principaux : C&A et La Grande Récré

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 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						344
Montant total des factures concernées (TTC)		6 083	0	27 787	1 309 594	1 343 465
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,00%	0,07%	0,00%	0,32%	14,87%	15,26%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTAbilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
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						7 634
Montant total des factures concernées (TTC)		1 300 212	1 439 122	2 102 060	38 309 848	43 151 241
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00%	0,47%	0,52%	0,76%	13,87%	15,63%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(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 taux de recouvrement » pour plus d'informations (cf. page 29).

Avenue de Versailles - (Paris 16ème)
Locataire principal : Franprix

Tableau d'emploi des fonds

En Euros	Total au 31 déc-24 (1)	Durant l'année N	Total au 31 déc-25 (1)
Fonds collectés (2)	4 449 374 275	37 008 552	**4 486 382 827**
Cessions d'immeubles (3)	365 486 600	39 413 633	**404 900 234**
Plus ou moins-values nettes de fiscalité sur cession d'immeuble (hors frais)	157 805 519	20 700 700	**178 506 219**
Emprunts	398 822 022	135 055 437	**533 877 459**
Prélèvements sur primes d'émission (4)	-1 128 150 933	-58 604 814	**-1 186 755 747**
Achat d'immeubles (hors frais)	-3 315 702 534	-151 130 247	**-3 466 832 781**
Investissements immobiliers indirects	-752 146 340	-49 139 822	**-801 286 161**
Dépôts et cautionnements	-1 847 100	-133 301	**-1 980 402**
Divers (5)	-141 584 644	-20 176 827	**-161 843 624**
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	**32 056 865**	**-47 006 688**	**-15 031 975**

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

La ligne « Sommes restantes à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre 2025 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 trésorerie disponible d'un exercice à l'autre.

En Euros	2025	2024
Résultat de l'exercice	**182 730 134**	193 154 302
Dotations nettes aux provisions	**8 196 711**	12 296 876
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	**190 926 845**	**205 451 178**
Variation du besoin en fond de roulement	**-10 495 404**	-2 482 611
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	**180 431 440**	**202 968 566**
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	**-206 334 183**	-58 427 996
Acquisitions indirectes	**-100 978 251**	-117 128 486
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	**110 038 995**	54 958 184
Autres variations d'immobilisations	**45 390 129**	-12 296 603
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	**-151 883 310**	**-132 894 901**
Collecte nette	**6 795 446**	8 836 413
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	**-6 868 101**	-9 266 155
Dividendes versés au cours de l'exercice	**-235 555 099**	-196 845 275
Nouveaux emprunts contractés	**222 425 392**	21 500 000
Remboursements d'emprunts	**-88 082 905**	-55 116 983
Variations des dépôts de garantie	**823 446**	1 951 226
Autres variations financières	**712 951**	-24 761
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	**-99 748 872**	**-228 965 535**
VARIATION DE TRÉSORERIE	**-71 200 742**	**-158 891 869**
Trésorerie d'ouverture	**179 899 704**	338 791 573
Trésorerie disponible en fin de période	**108 698 962**	179 899 704
VARIATION DE TRÉSORERIE	**-71 200 742**	**-158 891 869**

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 4 133 M€ au 31 décembre 2025 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 3 253 M€, soit 78,7 % de la valeur totale du patrimoine ;
- d'actifs immobiliers détenus seul ou conjointement avec d'autres fonds gérés par SOFIDY via des participations dans des sociétés civiles contrôlées pour un montant de 647 M€ (quote-part d'IMMORENTE de la valeur hors droits des immeubles détenus indirectement), soit 15,7 % de la valeur totale du patrimoine ;
- de participations financières dans des sociétés immobilières non contrôlées [1] pour un montant de 232 M€, soit 5,6 % 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 CUSHMAN & WAKEFIELD sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition ou tous les trois ans ainsi que d'une actualisation annuelle (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine. Au 31 décembre 2025, seule la dernière acquisition réalisée fin décembre et localisé rue de Picpus à Paris (12ème) n'a pas fait l'objet d'une expertise. La valeur d'acquisition hors droits et hors frais majoré du montant des travaux réalisés sur l'actif (soit 0,1 % de la valeur totale des actifs immobiliers) a été retenue.

Au 31 décembre 2025, la valeur du patrimoine à périmètre constant augmente de +1,6 % sur un an, témoignant de la qualité du patrimoine d'IMMORENTE. Les actifs immobiliers acquis en 2025 et ayant fait l'objet d'une première expertise au cours de l'année affichent quant à eux une hausse de +5,8 % par rapport à leur prix d'acquisition hors frais.

Les participations financières dans des sociétés immobilières non contrôlées sont valorisées à leur dernière valeur liquidative connue et affichent une variation de +0,3 % en moyenne sur un an à périmètre constant.

Centre Commercial O'Parinor - Aulnay-sous-Bois (93)

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

1.6.2 État annexe retraçant la valeur de la société

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la même méthode que les années précédentes :

- **la valeur comptable** reflète la valeur de l'actif net de la SCPI tels qu'ils figurent 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, au 31 décembre 2025	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises[1]	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles détenus en direct	2 914 604 363	3 252 908 000	3 252 908 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	213 791 417		254 836 493 [2]
Prélèvement sur la prime d'émission	-213 791 417		
Provision pour gros entretiens	-1 399 891		
SOUS TOTAL	**2 913 204 472**	**3 252 908 000**	**3 507 744 493**
Agencements	95 199 868		
Amortissements	-2 145 944		
SOUS TOTAL	**93 053 924**	**0**	**0**
Immobilisations en cours sur promesses de vente et travaux	51 465 291	21 000	21 000
Immobilisations financières	786 666 235	720 237 630 [2]	738 583 670 [2] [3]
Liquidités nettes à investir	-525 345 182	-525 345 182	-525 345 182 [2]
SOUS TOTAL	**312 786 343**	**194 913 448**	**213 259 487**
Commission de souscription	502 719 589		425 495 536
Prélèvement sur la prime d'émission	-502 719 589		
SOUS TOTAL	**0**	**0**	**425 495 536**
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	**3 319 044 739**	**3 447 821 448**	**4 146 499 516**
Nombre de parts sociales au 31 décembre 2025	12 916 159	12 916 159	12 916 159
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ RAMENÉE À UNE PART SOCIALE APRÈS DISTRIBUTION EN 2026 DU SOLDE DU DIVIDENDE 2025	**256,97**	**266,94**	**321,03**

(1) Sur la base des valorisations des immeubles retenues par la Société de Gestion.
(2) Droits d'enregistrement estimés par l'expert immobilier.
(3) Y compris valorisation de l'économie de droits le cas échéant.

Par rapport à l'an passé, les valeurs par part évoluent comme suit :

En Euros	31/12/2025	31/12/2024	Δ 2025/2024
Valeur comptable / part	**256,97**	258,51	-0,60%
Valeur de réalisation / part	**266,94**	267,82	-0,33%
Valeur de reconstitution / part	**321,03**	319,75	0,40%

La valeur de reconstitution par part est en hausse de +0,40 % à 321,03 € contre 319,75 € à fin 2024. Cette hausse s'explique principalement par la hausse de la valorisation de son patrimoine immobilier de votre SCPI partiellement compensée par les travaux immobilisés sur l'exercice.

En Euros	31/12/2025	31/12/2024
Valeur de réalisation en % de la valeur de reconstitution	**83,15%**	83,76%
Frais d'acquisition[1] en € par part	**21,2 €**	18,9 €
Frais d'acquisition[1] en % de la valeur de reconstitution	**6,59%**	5,91%
Frais d'acquisition[1] en % de la valeur vénale des actifs immobiliers	**6,61%**	6,17%
Frais de souscription en € par part	**32,9 €**	33,0 €
Frais de souscription en % de la valeur de reconstitution	**10,26%**	10,33%

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

1.7 Fiscalité

1.7.1 Fiscalité 2025 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	21,47
Frais et charges déductibles	-5,63
Intérêts d'emprunts	-0,52
REVENUS FONCIERS NETS	15,32
dont revenus fonciers de source française	13,65
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	1,67
Produits financiers	1,12
Rappel dividende ordinaire versé	14,04
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité) (1)	1,32
Rappel dividende sur prime d'émission versé (2)	0,98

(1) Prélevé sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles
(2) Distribution de prime d'émission en vertu de la 11ème résolution de l'assemblée générale du 5 juin 2025, afin de ne pas pénaliser la distribution du fait de provisions pour dépréciation liées à des baisses de valeurs latentes de participations financières qui sont déjà répercutées dans la valeur de réalisation de la SCPI.

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

- Revenu imposable : 14,77 €

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

	Valeur IFI indicative (1)
Pour les résidents fiscaux français	287,52
Pour les non-résidents fiscaux	228,80

(1) 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

Le détail des informations à jour relatives au régime fiscal est disponible sur la note d'information (chapitre « Fonctionnement de la société ») de votre SCPI consultable et téléchargeable sur le site internet de SOFIDY (www.sofidy.com).

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**, le montant net à déclarer est déterminé par la Société de Gestion (charges déductibles pour leurs montants réels) et intégré au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 %. À titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés à l'étranger est également indiquée par la Société de Gestion. En fonction de leur provenance, ces revenus sont traités selon la méthode dite du « taux effectif » selon les pays ou selon la méthode dite des « faux crédit » selon les pays. Ce mécanisme conduit 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 1er janvier 2026 (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % relevé à 18,6 % à compter du 1er 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 selon les pays 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.

Warwickshire hopping Park - Coventry (Royaume-Uni)
Principal locataire : Asda Stores Limited

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 IMMORENTE, 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 12 membres nommés 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.

En dehors des réunions, le Conseil de Surveillance est tenu régulièrement informé des évènements significatifs de la vie de la SCPI et notamment des acquisitions engagées. Chaque trimestre, les états suivants sont communiqués aux membres du Conseil de Surveillance :

- Collecte : récapitulatifs des souscriptions et des retraits mensuels, pourcentages du capital détenu par les compagnies d'assurance ;
- Investissements : récapitulatif trimestriel et cumulé des investissements réalisés, tableau d'équilibre des engagements d'achats comparés à la trésorerie ;
- Gestion locative : calcul du taux d'occupation avec les dates prévisionnelles de vacances déjà connues, locations et relocations effectuées sur l'année avec le comparatif des anciens et des nouveaux loyers, arbitrages effectués sur l'année, renouvellements et cessions de baux avec comparatif des anciens et des nouveaux loyers ;
- Situation comptable du trimestre : bilan, compte de résultat, analyse de l'évolution des créances douteuses et de l'équilibre global des charges refacturables.

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.

Rue Georges Méliès - Montpellier (06)
Locataire Principal : Fdi Developpement

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

En tant que SCPI, IMMORENTE 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 12 mars 2014 a par ailleurs ratifié la nomination de CACEIS 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 règlementations 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 annuels, 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 au titre des participations minoritaires réalisées dans des fonds gérés par Tikehau Investment Management (OPPCI Tikehau Real Estate II, OPPCI Tikehau Retail Properties III, OPPCI Tikehau Real Estate III) et dans d'autres fonds gérés par SOFIDY.

Rue de Beaubourg - Paris (4ème)
Principal locataire : CNAC Georges Pompidou

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 197,53 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 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, 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 disparaitra 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.

1.11 Perspectives

Bien que l'économie européenne fasse preuve de résilience, soutenue par une inflation maîtrisée et une croissance légèrement positive, l'activité peine à redémarrer sur l'ensemble des marchés immobiliers européens, essentiellement en raison des doutes et des tensions géopolitiques qui persistent à l'échelle mondiale. Ce contexte invite les acteurs du marché à la prudence, mais il offre également des opportunités pour l'investissement immobilier qui continue de se distinguer par ses rendements prévisibles et attractifs. Ainsi le marché continuera d'offrir des opportunités d'investissement, que seuls les acteurs les plus agiles et les plus robustes pourront exploiter. Fort de sa trésorerie et de son endettement maîtrisé IMMORENTE compte bien continuer à tirer son épingle du jeu.

Dans ce contexte et afin de pleinement bénéficier d'une année 2025 source d'opportunités générant de la performance, votre SCPI envisage de continuer son recours à l'effet de levier dans le but d'accroître sa capacité d'investissement, dans le respect de l'article 13 de ses statuts.

Votre Société de Gestion adoptera une politique d'investissement particulièrement sélective et accordera une attention renforcée à la diversification géographique, en maintenant une part significative des investissements hors de France. Elle vise également à poursuivre la croissance de la poche de diversification, en développant davantage les typologies d'actifs autres que les bureaux et les commerces.

Par ailleurs, votre Société de Gestion entend accorder la priorité à l'amélioration du taux d'occupation financier, en renforçant le suivi et la gestion fine du patrimoine immobilier. Les équipes de gestion immobilière restent pleinement mobilisées afin d'accroître l'agilité, la réactivité et mener des arbitrages ciblés permettant d'accroître la rentabilité d'IMMORENTE.

Votre Société de Gestion continuera à engager des programmes de travaux visant à moderniser et à adapter le patrimoine existant 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.

Convaincue que la gestion de la performance durable des actifs immobiliers participe à leur valorisation financière dans le temps, la Société de Gestion cherchera à améliorer l'impact environnemental et social du patrimoine d'IMMORENTE via une politique responsable sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière de la SCPI.

Forte d'une expérience de plus de 37 ans, votre Société de gestion mettra tout en œuvre pour optimiser la performance de votre épargne sur le long terme et maintenir un niveau de distribution élevé.

1.12 Présentation des projets de résolutions

SEIZIÈME 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-SEPTIÈME RÉSOLUTION – PRÉCISION DANS LES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ CONCERNANT LES MODALITÉS DE RETRAIT DES FRACTIONS DE PARTS SOCIALES

L'Assemblée Générale du 4 juin 2026 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 l'associé à un solde strictement inférieur à une part sociale entière sera irrecevable.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION – INTRODUCTION D'UN MÉCANISME DE RÉTRO-COMPENSATION SUR 3 MOIS

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'introduire dans les statuts de la Société un mécanisme de rétro-compensation pouvant être mise en œuvre par la Société de Gestion et permettant de compenser toute demande de retrait avec les souscriptions reçues au cours des trois derniers mois précédant la demande de retrait considérée et non encore compensées par des retraits des trimestres précédents.

Démarche ESG

2

2.1 Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) 46

2.1.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds 46
2.1.2 Démarche ESG de SOFIDY..... 47
2.1.3 PROGRÈS - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant 50
2.1.4 PROXIMITÉ - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local 52
2.1.5 ÉPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien 53
2.1.6 GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés 54

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, IMMORENTE 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 de IMMORENTE

IMMORENTE 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 règlementation 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.

Renvoi vers l'annexe SFDR

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 en page 121.

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.

Rue des Techniques - Villeneuve D'Ascq (59)
Principal locataire : Henner

(1) Le Décret Tertiaire est une réglementation française concernant tous les bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m². 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 :

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

2025 2024

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

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

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 engagée 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. Ce score est toujours valable en 2025.	Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment
Le Groupe Tikehau Capital est engagé 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.	TCFD
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.	OID Penser l'immobilier responsable
SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.	ASPIM Association Française des Sociétés de Placement Immobilier
SOFIDY est membre de l'Association Française de la Gestion financière, et participe à commission investissement responsable.	AFG
SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.	FEI
Le Groupe 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.	The Net Zero Asset Managers initiative

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. IMMORENTE 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 monitore les consommations énergétiques de ses bâtiments de plus de 1 000 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 de IMMORENTE 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 1 000 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 801 000 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, IMMORENTE a poursuivi l'analyse pour définir des plans d'actions adaptés aux actifs de plus de 1 000 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 1 000 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.

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 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 de IMMORENTE. 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 sur des actifs prioritaires, travail qui sera poursuivi dans les mois à venir.

(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.

Préserver la biodiversité sur et autour des sites

IMMORENTE 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, IMMORENTE 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 d'IMMORENTE pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

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[1] 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

IMMORENTE 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 sensibilisé à la gestion de déchets et aux économies d'eau via l' "éco-guide locataire".

(1) 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, IMMORENTE 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 et résidentiel, IMMORENTE contribue substantivement au tissu économique local. Cet investissement finance l'économie réelle avec des commerces, des bureaux, des logements 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 mètres. 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.

IMMORENTE contribue plus largement à la « ville du quart d'heure ». Le principe d'une ville du quart d'heure 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.

Œuvrer à la diversification des commerces de proximité pour des activités utiles au quotidien

Dans l'analyse ESG à l'investissement, IMMORENTE analyse également les activités des locataires ayant un impact positif pour les riverains et la société. IMMORENTE définit une activité particulièrement utile au quotidien comme assurant la distribution de biens et services essentiels aux citoyens et favorisant le dynamisme économique local (culture, éducation, alimentaire, santé, etc.). Cette analyse prend par ailleurs en considération l'intégration de l'actif dans un réseau de services aux personnes fragiles.

Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

IMMORENTE 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 ses fonds.

De plus, IMMORENTE 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 et s'attache ainsi à privilégier les investissements accessibles et à développer des solutions de mobilités douces en phase de gestion lorsque cela est pertinent.

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 de IMMORENTE.

2.1.5 ÉPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

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

Engagement des associes

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 de IMMORENTE.

SOFIDY s'engage à reverser 1,00 € 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

IMMORENTE 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, IMMORENTE intègre dans l'ensemble de ses nouveaux baux une clause 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.

https://www.tikehaucapital.com/~/media/Files/T/Tikehau-Capital-V2/documents/sustainability/esg-publication/tikehau-capital-exclusion-policy/tikehau-capital-exclusion-policy/tikehau-capital-exclusion-policy.pdf

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[2].

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, IMMORENTE impose, dans ses relations avec ses gestionnaires d'immeuble, la mise en place de la démarche ESG en renforçant ses mandats et 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 ESG 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 ici :

https://www.sofidy.com/app/uploads/2025/04/PEPP-SY-012025-FR-1-1961_Politique-engagement-partie-prenante.pdf

(1) Acteurs qui interagissent avec SOFIDY : collaborateurs, locataires, syndics de copropriétés, fournisseurs...
(2) 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 :

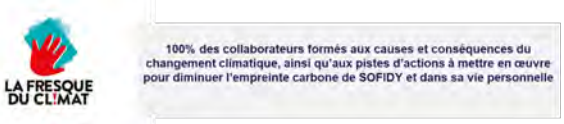
- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que permettre à la société d'améliorer ses performances en la matière ;
- De définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la société ;
- De 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.



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 de IMMORENTE 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 durabilité 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

IMMORENTE 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 que IMMORENTE 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 reportings, 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 IMMORENTE 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

Rue de Saint-Jean - Nancy (54)
Principal Locataire : Esdac Holding

Rapport financier sur l'exercice 2025

3

3.1 État du patrimoine 58

3.2 Tableau de variation des capitaux propres 59

3.3 Engagements hors-bilan 59

3.4 Compte de résultat de l'exercice 60

3.5 Annexe 62

3.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation 62
3.5.2 Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres 63
3.5.3 Informations relatives au compte de résultat 69
3.5.4 Autres informations 70

3.6 Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2025 72

3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs 72
3.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés 73
3.6.3 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects non contrôlés 74
3.6.4 Inventaire des placements immobiliers directs (montants en euros) 76
3.6.5 Inventaire détaillé des placements immobiliers indirects contrôlés 102

3.1 État du patrimoine

En Euros	Exercice N clos le 31 déc-25		Exercice N-1 clos le 31 déc-24	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Terrains, constructions locatives et agencements	3 002 966 312	3 246 188 000	2 846 522 596	3 090 014 400
Constructions sur sol d'autrui	6 837 919	6 720 000	6 837 919	6 990 000
Amortissement constructions sur sol d'autrui	-2 145 944		-1 920 408	
Immobilisations en cours (promesse en cours)	21 000	21 000	43 331 797	31 400 000
Immobilisation travaux en cours	51 444 291		53 523 623	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-1 399 891		-1 170 992,01	
Provisions pour risques et charges immobiliers				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	340 789 241	273 722 777	311 538 276	251 721 867
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	3 398 512 927	3 526 651 777	3 258 662 810	3 380 126 267
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	248 123 200	232 160 731	267 075 402	250 317 351
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-16 600 328		-15 517 922	
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	212 373 721	212 373 721	173 532 661	173 532 661
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	443 896 593	444 534 451	425 090 142	423 850 012
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	1 980 402	1 980 402	1 847 100	1 847 100
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	52 431 887	52 431 887	41 162 728	41 162 728
Autres créances	77 164 862	77 164 862	63 546 736	63 546 736
Provisions pour dépréciation des créances	-30 335 129	-30 335 129	-23 935 349	-23 935 349
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	10 239 279	10 239 279	111 191 733	111 191 733
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	98 459 683	98 459 683	68 707 970	68 707 970
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	209 940 984	209 940 984	262 520 918	262 520 918
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges d'exploitation	-224 956	-224 956	-140 000	-140 000
DETTES				
Dettes financières	-567 768 604	-567 768 604	-431 756 419	-431 756 419
Dettes d'exploitation	-168 396 085	-168 396 085	-176 392 193	-176 392 193
Dettes diverses				
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-736 389 644	-736 389 644	-608 288 613	-608 288 613
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	920 414	920 414	115 922	115 922
Produits constatés d'avance	-307 066	-307 066	-253 386	-253 386
AUTRES COMPTES DE RÉGULARISATION (FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS)	2 470 531	2 470 531	1 147 315	1 147 315
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	3 083 880	3 083 880	1 009 852	1 009 852
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	3 319 044 739		3 338 995 110	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		3 447 821 448		3 459 218 436

3.2 Tableau de variation des capitaux propres

En Euros	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	1 963 256 168			1 963 256 168
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	2 486 118 106		37 008 552	2 523 126 658
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-1 128 150 933		-58 604 814	-1 186 755 747
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	**101 510**		**24 129**	**125 639**
RÉSERVES	**365 065**			**365 065**
REPORT À NOUVEAU	17 325 421	-16 046		17 309 375
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			**182 730 134**	**182 730 134**
Résultat de l'exercice n-1	193 154 302	-193 154 302		0
Acomptes sur distribution	-193 170 348	193 170 348	-181 112 553	-181 112 553
TOTAL GÉNÉRAL	**3 338 999 291**	**0**	**-19 954 552**	**3 319 044 739**

3.3 Engagements hors-bilan

En Euros [1]	Exercice N, clos le 31 dec-25	Exercice N-1, clos le 31 dec-24
Dettes garanties [2]	**532 727 243 €**	603 643 345 €
Engagements donnés sur les placements immobiliers [3]	**13 381 832 €**	32 922 641 €
Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers [4]	**104 562 753 €**	6 605 738 €
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

(1) Le détail des engagements hors-bilan est précisé en annexe.
(2) Capital restant du des emprunts garantis par des suretés réelles.
(3) Engagement d'achat de biens immobiliers hors taxes (promesse, offres fermes acceptées, VEFA).
(4) Montant total du notionnel des swaps de taux d'intérêt et contrats d'options.

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	201 832 776	199 105 574
Charges facturées	35 276 534	39 888 829
Produits des participations contrôlées	33 112 386	24 800 305
Produits annexes	4 842 230	6 192 587
Reprises de provisions pour créances douteuses	5 968 912	5 567 992
Reprises de provisions pour gros entretiens	1 454 848	2 152 566
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières		4 021 779
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	282 487 687	281 729 633
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	35 282 677	39 888 829
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	14 001 007	12 662 488
Travaux de gros entretiens	118 940	331 232
Frais d'acquisitions		2 915 623
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 683 747	1 625 392
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	175 134	147 253
Dépréciation pour créances douteuses	12 368 692	10 180 486
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	9 794 718	8 534 817
Autres charges immobilières	6 762 531	6 304 430
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	80 187 447	82 590 552
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	202 300 240	199 139 081
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Reprises de provisions pour risques et charges		380 886
Transfert de charges d'exploitation		9 272 559
Autres produits	26	1 497
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	26	9 654 942
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscriptions		9 266 155
Rémunération de la société de gestion	25 495 720	25 524 319
Diverses charges d'exploitation	14 096 588	12 846 583
Dotation aux amortissements d'exploitation	225 536	205 924
Dotation aux provisions d'exploitation		
Dotation aux provisions pour risques et charges	84 956	68 000
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	39 902 800	47 910 980
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-39 902 774	-38 256 038

Compte de résultat de l'exercice (suite)

En Euros	Exercice N, clos le 31 dec-25	Exercice N-1, clos le 31 dec-24
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	14 100 083	14 667 488
Produits d'intérêts des comptes courants	5 098 391	15 322 764
Autres Produits financiers	7 096 041	13 600 140
Reprises de dépréciations des titres de participation non contrôlées	3 348 489	1 138 969
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	29 643 004	44 729 360
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses	4 866 121	3 002 720
Dépréciations des titres de participation non contrôlées	4 430 895	9 310 233
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	9 297 016	12 312 953
RÉSULTAT FINANCIER	20 345 988	32 416 407
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		120 099
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	120 099
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	13 321	265 246
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	13 321	265 246
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-13 321	-145 147
RÉSULTAT NET	182 730 134	193 154 302

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 1er 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 :

- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er 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 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 ».

Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières 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.

L'expert immobilier (la société Cushman & Wakefield), nommé par l'Assemblée Générale de la SCPI, a procédé pour la première année de son mandat, à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise, soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). 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, seule la dernière acquisition réalisée en décembre rue de Picpus à Paris n'a pas fait l'objet d'une évaluation et est donc retenue pour sa valeur d'acquisition hors droits et hors frais majoré du montant des travaux réalisés sur l'actif .

Les immobilisations financières contrôlées sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » correspond à leur valeur de marché estimée déterminée à partir de leur actif net réévalué intégrant :

- la valeur vénale des immeubles locatifs détenus par la société déterminée sur la base des évaluations communiquées par un expert immobilier selon les mêmes méthodes que celles appliquées pour les actifs détenus en direct par la SCPI ;
- l'économie de droit en fonction de la situation des immeubles détenus ;
- la valeur nette des autres actifs et passif détenus.

Les immobilisations financières non contrôlées sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » correspond à leur valeur actuelle, sur la base des dernières valeurs liquidatives connues. En cas d'indice de perte de valeur, une provision pour dépréciation est le cas échéant constituée si la valeur liquidative de l'actif concerné se révèle inférieure à sa valeur nette comptable hors frais d'acquisition.

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

Impact sur la suppression des 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**	**-6 868 101**
- Commissions de souscription facturées	-6 868 101	-6 868 101
- Prélèvement sur la prime d'émission	6 868 101	
POSTE : DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATIONS	**0**	**-1 323 216**
- Frais de refinancement répartis sur plusieurs exercices	-1 323 216	-1 323 216
- Prélèvement sur la prime d'émission	1 323 216	
POSTE : TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION		**8 191 317**
- Transfert de charges d'exploitation		8 191 317
POSTE : FRAIS D'ACQUISITIONS	**0**	**-8 763 361**
- Frais des acquisitions de l'année	-8 763 361	-8 763 361
- Prélèvement sur la prime d'émission	8 763 361	
POSTE : AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		**-1 469 283**
- Honoraires sur les arbitrages (en charge au compte résultat)		-1 469 283
POSTE : PLUS VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS (AU BILAN)	**0**	
- Honoraires sur les arbitrages	-1 469 283	
- Prélèvement sur la prime d'émission	1 469 283	
POSTE : TRANSFERT DE CHARGE IMMOBILIÈRES		**10 232 644**
- Transfert de charges immobilières		10 232 644

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 INCORPORELLES				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	2 775 203 108	177 803 311	38 402 056	**2 914 604 363**
Agencement (inclus dans les terrains et constructions locatives)	78 157 407	19 767 511	2 725 050	**95 199 868**
Immobilisations en cours	43 331 797	18 032 416	61 343 213	**21 000**
Immobilisations travaux en cours	53 523 623	15 837 906	17 917 238	**51 444 290**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	267 075 402	1 003 068	19 955 271	**248 123 200**
Immobilisations financières contrôlées	311 538 276	29 256 465	5 500	**340 789 241**
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières	173 532 661	70 718 718	31 877 658	**212 373 721**
Immobilisations financières autres que les titres de participation	1 847 100	184 476	51 175	**1 980 402**
TOTAL	**3 704 209 374**	**332 603 870**	**172 277 161**	**3 864 536 084**

Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (2 914 604 363 €) ;
- le coût des agencements non amortis (95 199 868 €) ;
- les immobilisations en cours (promesses de vente) (21 000 €) ;
- les immobilisations en cours sur travaux (51 444 290 €).

Immobilisations financières

Elles comprennent :

- le coût des achats des titres des participations non contrôlées pour 248 123 200 € ;
- le coût d'achat des immobilisations financières contrôlées pour 553 162 962 € (dont 340 789 241 € pour la valeur comptable des capitaux propres, 207 817 598 € de comptes courants d'associés et 4 566 123 € d'intérêts courus rattachés aux créances sur participation des immobilisations financières contrôlées) ;
- par ailleurs, les immobilisations financières autres que les titres de participation (1 980 402 €) correspondent au total des dépôts de garantie versés par les locataires.

Rapport financier sur l'exercice 2025

ANNEXE

Les immobilisations financières contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2025 :

En Euros	Au 31 déc-25						
	Valeur comptable[1]	Valeur estimée[2]	Plus values latentes	Créances sur participation	Résultat[3]	Capitaux Propres[3]	Quote-part détenue
SCI AMPLITUDE - Rue Jacques Monod à Guyancourt (78)	18 231 737	10 308 199	-7 923 538	5 129 476	943 931	7 856 239	100,00%
SCI SYREF 1 - Portefeuille de Léon de Bruxelles à travers la France	5 252 145	7 237 807	1 985 662	8 200 155	456 319	2 386 486	100,00%
SCI SYREF 3 - Canopée à Guyancourt (78) et 24 QG à Suresnes (92)	34 307 880	23 895 582	-10 412 298	11 003 582	-8 151 298	38 094 708	60,00%
SCI TRACTION - le Mirabeau à Guyancourt (78)	12 773 601	3 284 952	-9 488 649	4 559 742	567 876	1 166 873	80,00%
SCI SYREF 5 - Helys à Suresnes (92)	26 495 790	-19 743 323	-46 239 113	33 492 049	-6 519 638	-29 354 089	59,49%
SCI SYREF 4	51 000	-3 868	-54867,51	694 200	-20 866	-3 868	100,00%
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	47,50%
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	50,00%
SCI SYREF 9 - Magasin Hornbach à Halle-sur-Saale et hôtel B&B à Aix-la-Chapelle (Allemagne)	7 054 280	4 991 511	-2 062 769	4 332 245	1 335 599	20 519 408	25,00%
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	27,50%
SCI SYREF 11 - Rue de la République à Lyon (69)	11 313 909	6 053 027	-5 260 882	10 209 071	-404 043	4 215 312	100,00%
SCI SYREF 17 - Aix-la-Chapelle, Bonn, Bremen et Düsseldorf (Allemagne)	6 888 000	5 414 831	-1 473 169	11 401 588	1 816 352	22 652 233	20,00%
SCI SYREF 18 - Bouverie Street et Coventry (Royaume-Uni)	34 707 180	29 548 518	-5 158 662	26 666 878	471 195	35 512 898	80,00%
SCI SYREF 20 - Actifs de Coliving	7 640 100	8 254 459	614 359	12 670 000	-371 141	6 702 235	100,00%
FIIS SOFIIS 1 - Hôtel B&B à Bruxelles (Belgique)	61 500	423 128	361 628	23 046 242	77 242	-1 614 717	100,00%
FIIS SOFIIS 2 - TRIO à Bruxelles (Belgique)	5 750 000	4 238 633	-1 511 367	7 125 529	120 463	18 757 196	25,00%
OPCI SOREF 1 - Masséna à Paris (75) et Retail Park Rives d'Arcins à Bordeaux (33)	39 389 566	40 251 739	862 173	0	2 783 565	94 105 125	42,54%
SC RC AULNAY 1 - Centre Commercial O'Parinor	30 550 769	62 263 284	31 712 516	0	-1 700 506	40 548 377	37,50%
SC RC AULNAY 2 - Centre Commercial O'Parinor	17 621 170	26 194 797	8 573 627	0	15 999 391	67 894 509	37,50%
SC RC AULNAY 3 - Centre Commercial O'Parinor	1 595 054	3 410 982	1 815 928	0	394 675	3 169 056	37,50%
SC SOREF 3 - Isle-d'Abeau, Riom, Cormeilles	16 246 061	19 348 909	3 102 848	0	3 243 870	69 839 303	22,26%
SC SOREF 4 - Zoetermeer (Pays-Bas)	19 250 000	20 210 606	960 606	0	3 222 051	112 057 351	17,00%
SCI SYREF 22	0	0	0	1 000	0	0	50,00%
TOTAL	**340 789 241**	**273 722 777**	**-67 066 464**	**207 699 473**	**37 108 498**	**569 134 282**	

(1) Hors créances sur participation.
(2) Valeurs estimées de la quote-part détenue des capitaux propres des sociétés contrôlées selon la méthodologie de calcul de l'ANR.
(3) Pour 100 % des actifs.

Les immobilisations financières non-contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2025 :

En Euros	Au 31 déc-25					
	Valeur comptable	Valeur estimée [1]	Plus-values latentes	Résultat [2]	Capitaux Propres [2]	Quote-part détenue
OPPCI Tikehau Retail Properties III	18 345 402	14 992 357	-3 353 045	23 647 494	61 733 776	17,9%
OPPCI PREIM Santé	17 482 764	16 925 569	-557 195	39 519 475	637 682 492	2,7%
OPPCI Tikehau Real Estate II	13 665 117	9 955 207	-3 709 910	5 734 925	89 387 254	11,1%
OPPCI UGC	15 038 404	10 104 256	-4 934 148	14 032 719	129 661 766	7,0%
OPPCI Averroes Retail Invest	1 075 613	46 396	-1 029 217	nd	nd	9,8%
SCSP Pradera European Retail Parks	15 027 688	16 797 965	1 770 277	19 006 000	286 170 000	5,9%
OPPCI Tikehau Real Estate III	7 593 883	3 814 812	-3 779 071	32 815 462	92 658 685	3,6%
OPPCI Blackstone Properies Partners Europe	23 171 696	26 697 251	3 525 555	nd	nd	0,4%
OPCI Plein Air Properties Fund I	45 680 673	51 366 448	5 685 775	25 524 000	394 725 000	15,5%
SICAV-FIS S.C.S European Logistics Fund	11 184 311	11 655 000	470 689	5 074 284	300 623 521	3,7%
SISCSP GreenOak Europe Core Plus Logistics	13 131 399	12 418 767	-712 632	-3 908 425	540 979 610	2,3%
NIAM NORDIC	9 487 691	7 350 896	-2 136 795	-1 890 000	186 435 000	3,8%
SOUS TOTAL OPPCI OU ÉQUIVALENTS ÉTRANGERS	**190 884 642**	**182 124 924**	**-8 759 717**			
SCI PREIM HOSPITALITY	47 749 549	45 003 492	-2 746 056	7 141 757	135 151 466	19,1%
SCI PREIM NEWTIME	9 489 010	5 032 314	-4 456 696	-11 072 566	44 616 147	9,3%
SOUS-TOTAL SCI NON CONTRÔLÉES	**57 238 558**	**50 035 806**	**-7 202 752**			
TOTAL	**248 123 200**	**232 160 731**	**-15 962 469**			

(1) Source: valeurs liquidatives communiquées par les sociétés de gestion pour les immobilisations financières non contrôlées.
(2) Pour 100 % des actifs.

État des amortissements et provisions

En Euros	31 dec-24	Dotations	Reprises	31 dec-25
Agencements (inclus dans les terrains et constructions locatives)	1 920 408	225 536		**2 145 944**
Immobilisations financières	15 517 922	4 430 895	3 348 489	**16 600 328**
CRÉANCES				
Créances douteuses	23 935 349	12 368 692	5 968 912	**30 335 129**
PROVISIONS				
Pour risques et charges	140 000	84 956		**224 956**
Pour gros entretiens	1 170 992	1 683 747	1 454 848	**1 399 891**
TOTAL	**42 684 670**	**18 793 826**	**10 772 249**	**50 706 247**

Provisions pour dépréciation d'immobilisations financières

En Euros	au 31 déc-24	Dotations	Reprises	au 31 déc-25
Immobilisations financières non contrôlées	15 517 922	4 430 895	3 348 489	**16 600 328**
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL	**15 517 922**	**4 430 895**	**3 348 489**	**16 600 328**

Les provisions pour dépréciation suivantes étaient constituées au 31 décembre 2025 :

- 2 956 083 € au titre de la valorisation de la participation d'IMMORENTE dans l'OPPCI Tikehau Real Estate II ;
- 2 065 467 € au titre de la valorisation de la participation d'IMMORENTE dans l'OPPCI Tikehau Retail Properties III ;
- 3 328 722 € au titre de la valorisation de la participation d'IMMORENTE dans l'OPPCI Tikehau Real Estate III ;
- 2 938 759 € au titre de la valorisation de la participation d'IMMORENTE dans la SCI PREIM Newtime ;
- 1 029 217 € au titre de la valorisation de la participation d'IMMORENTE dans l'OPPCI Averroes Retail Invest ;
- 3 252 633 € au titre de la valorisation de la participation d'IMMORENTE dans l'OPPCI UGC ;
- 1 029 448 € au titre de la valorisation de la participation d'IMMORENTE dans la SCS SICAV RAIF Niam Nordic Core-plus III.

Provisions pour risques et charges d'exploitation

Les provisions pour risques charges s'élèvent à 224 956 € au 31 décembre 2025, et couvrent les risques suivants :

- Un actif commercial situé rue de la République à Charleville-Mézières fait l'objet d'un contentieux avec un locataire en raison de désordres causés par des infiltrations. Compte tenu du risque encouru, la provision de 72 K€, constitué en 2023, a été maintenue au 31 décembre 2025 ;
- Un actif commercial situé à Renaix, en Belgique, fait l'objet d'un contentieux avec un locataire en raison de désordres causés par des infiltrations. Compte tenu du risque encouru, la provision de 68 K€, déjà constituée au 31 décembre 2024, a été maintenue au 31 décembre 2025 ;
- Le locataire d'un actif situé à Paris (5ème) a demandé un renouvellement de son bail pour un montant, inférieur à son loyer en place. IMMORENTE a demandé la fixation du loyer du bail renouvelé au montant du loyer actuel. Une procédure auprès de la juridiction compétente a été lancée. Au vu du risque encouru et de l'effet potentiellement rétroactif de la décision de justice, une provision pour risque est régulièrement dotée depuis 2022 et s'établit à 85 K€ au 31 décembre 2025.

Provisions pour gros entretiens

La variation de la provision pour gros entretiens au cours de l'exercice 2025 est détaillée dans le tableau suivant :

En Euros	au 31 déc-24	Dotations	Reprises	au 31 déc-25
Dépense de l'exercice N	333 833	70 964	335 351	**69 446**
Dépenses Prévisionnelles sur N+1	181 467	589 731	470 400	**300 798**
Dépenses Prévisionnelles sur N+2	305 260	494 935	365 520	**434 675**
Dépenses Prévisionnelles sur N+3	194 140	282 222	173 688	**302 674**
Dépenses Prévisionnelles sur N+4	115 792	177 575	81 000	**212 367**
Dépenses Prévisionnelles sur N+5	40 500	68 320		**108 820**
Reprise Provision consommée			28 889	**-28 889**
TOTAL	**1 170 992**	**1 683 747**	**1 454 848**	**1 399 891**

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 22 096 758 € au 31 décembre 2025 et sont constituées par :

En Euros	Au 31 déc-25
Locataires et comptes rattachés	14 653 200
Créances douteuses	37 778 687
Provisions pour dépréciations de créances	-30 335 129
TOTAL	22 096 758

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 syndics dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 62 764 809 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 45 709 826 €, qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales et sociales, soit 4 861 028 € correspondant principalement à des créances fiscales pour 3 366 480 €, à des TVA déductibles de TVA pour 1 283 167 € ;
- des autres créances, soit 9 539 025 € correspondant principalement à des comptes d'attente pour 2 982 981 € et à des fournisseurs débiteurs pour 2 914 671 €.

Valeurs de placement et disponibilités

En Euros	Au 31 déc-25
Certificats de dépôt	10 239 279
Disponibilités en banque	98 459 683
TOTAL VALEUR DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	108 698 962

Dettes d'exploitation

En Euros	Au 31 déc-25
Clients créditeurs (c'est-à-dire les loyers perçus d'avance)	11 430 325
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	45 709 826
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion 8 623 811 €)	20 901 354
Dettes fiscales	6 999 210
Dettes sociales	195 420
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	166 692
Dividendes à payer	63 143 423
Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	2 178 935
Associés souscriptions en cours	1 439 277
Créditeurs divers (trop perçus)	12 864 730
Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) :	3 366 893
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	168 396 085

Dettes financières

En Euros	Au 31 déc-25
Dettes bancaires	532 727 243
Dépôts de garantie	33 891 145
Intérêts courus non échus	1 150 216
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	567 768 604

Au 31 décembre 2025, la ventilation par maturité résiduelle du capital restant dû de la dette bancaire (532 727 243 €) hors dette des participations contrôlées ou non contrôlées se décompose en :

En Euros	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE (1)				
Emprunts amortissables	49 698 691 €	184 773 190 €	149 415 990 €	383 887 871 €
Emprunts "In Fine"		67 694 055 €	74 241 428 €	141 935 483 €
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE (2)				
Emprunts amortissables	2 240 861 €	4 663 028 €		6 903 889 €
Emprunts "In Fine"				
TOTAL	51 939 552 €	257 130 273 €	223 657 418 €	532 727 243 €

(1) Des pénalités pourront être appliquées en cas de remboursement anticipé.
(2) Après prise en compte des couvertures de taux.

Informations relatives aux capitaux propres

Prélèvements sur prime d'émission

En Euros	Mouvements en 2025	Mouvements depuis l'origine
Prime d'émission de début de période	1 357 967 174	
Prime d'émission souscrite	24 350 716	2 527 856 167
Prélèvement pour reconstituer le RAN		4 957 611
Distribution de prime d'émission	-12 657 836	-22 344 955
Écarts sur remboursements de parts	-17 657 680	-457 586 905
Écarts sur dépréciation d'actifs		
Frais d'achats et amortissements	-8 763 361	-213 791 417
Commission de souscription	-6 868 101	-502 719 589
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2025	**1 336 370 912**	**1 336 370 912**

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 DÉCEMBRE 2024	**6 759 863**
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles réalisées en année n	**20 700 700**
(-) Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	**-1 494 931**
(-) Distribution exceptionnelle sur plus-values réalisées sur cessions	**-17 049 330**
(-) Honoraires de la Société de Gestion (sur cessions année 2025)	**-1 469 283**
Remplacements ou renouvellements d'éléments d'actifs (mises au rebut)	**-7 321 379**
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2025 APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT	**125 639**

Résultat de l'exercice

En Euros	2025
Résultat au 31 décembre 2025 ressort à	**182 730 134**
Distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	**-135 823 160**
Quatrième et dernier acompte versé en janvier 2026 s'est élevé à :	**-45 289 393**
SOIT UN SOLDE AJOUTÉ SUR LE REPORT À NOUVEAU DE :	**1 617 580**

3.5.3 Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

En Euros	2025
Loyers et produits des participations contrôlées	234 945 163
Charges et taxes refacturées	35 276 534
Produits annexes	4 842 230
Reprises de provisions pour créances douteuses	5 968 912
Reprises de provisions pour gros entretiens	1 454 848
TOTAL	282 487 687

Les produits annexes, soit 4 842 230 €, correspondent pour l'essentiel aux honoraires de gérance que certains baux permettent de refacturer aux locataires pour 1 765 299 €, à des indemnités et droits facturés à des locataires pour 456 507 €, à des forfaits de charges facturés dans le cadre de certains baux pour 871 400 €, et aux dégrèvements d'impôts reçus pour 487 332 €.

Les reprises de provisions pour créances douteuses (5 968 912 €) viennent pour partie couvrir les créances irrécouvrables (147 184 €) constatées en charges d'exploitation de l'exercice. Ces reprises sont à mettre au regard des dotations effectuées pour 12 368 692 €.

Charges de l'activité immobilière

En Euros	2025
Les charges ayant leur contrepartie en produits :	35 282 677
dont charges récupérables :	*18 115 512*
dont taxes récupérables :	*17 167 165*
Les charges courantes et d'entretien du patrimoine non récupérables (dont vacants) :	14 001 007
Les travaux de gros entretiens :	118 940
Les provisions aux dotations pour gros entretien :	1 683 747
Dotations aux dépréciations pour créances douteuses	12 368 692
Les dotations aux amortissement et provision des placements immobiliers	175 134
Les charge d'intérêts des emprunts :	9 794 718
Le poste « autres charges immobilières » :	6 762 531
dont taxes non récupérables :	*5 702 297*
dont loyers des terrains de Vendenheim, Gennevilliers, Sorgues, Ollioules et Auriol :	*561 070*
dont créances irrécouvrables :	*147 184*
dont assurances :	*351 981*
TOTAL	80 187 447

Le poste "charges courantes et d'entretien du patrimoine non récupérables (dont vacants)" comprend des charges locatives non refacturables pour 8 083 864 € et des charges locatives sur le vacant pour 5 917 143 €.

Le poste "travaux de gros entretiens" comprend des travaux réalisés dans le cadre de la PGE et couvert par une reprise de provision pour un montant de 1 454 848 €.

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

Charges d'exploitation de la Société

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 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 25 495 720 €.

Les diverses charges d'exploitation, soit 14 096 588 €, sont réparties comme suit :

En Euros	2025
Impôts divers	5 047 210
Honoraires relocations	1 345 005
Honoraires divers	1 357 697
Frais d'actes et contentieux	1 403 354
Honoraires - Expertise immobilière	903 545
Honoraires diagnostic tech. & Géomètres	836 200
Honoraires prestataires étrangers	46 573
Honoraires commercialisation	4 500
T.V.A. non récupérable	467 069
Contribution Economique Territoriale ("CET")	587 097
Frais postaux	740 898
Autres frais bancaires	759 530
Honoraires dépositaire	168 073
Honoraires - C.A.C.	136 410
Honoraires corporate	205 046
Jetons de présence	40 000
Concours divers	32 517
Voyages et déplacements	7 544
Annonces et insertions	7 815
Réception	506
TOTAL	14 096 588

La SCPI est assujettie à la contribution économique territoriale (CET) (venue à 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'IMMORENTE, soit une contribution de 538 569 €. Par ailleurs, des régularisations ont été passées sur l'exercice.

Le poste d'impôts divers est principalement constitué de l'imposition sur les revenus étrangers, acquittés par IMMORENTE directement dans les juridictions respectives, et se répartit entre les impôts sur les revenus néerlandais (3 011 419 €), allemands (518 276 €), belges (499 954 €) et italiens (436 465 €).

En plus de ces diverses charges d'exploitation, la dotation aux amortissements d'exploitation de 225 536 € correspond à l'amortissement des bâtiments de Vendenheim, Sorgues et Ollioules dans le cadre du bail à construction qui affecte ces opérations.

Enfin, les provisions pour risques et charges correspondent à des risques identifiés dans le cadre de contentieux avec des locataires et provisionnés pour un montant de 84 956 €.

Résultat financier

Le résultat financier s'établit à 20 345 988 €.

Les produits financiers sont constitués :

- des dividendes perçus dans le cadre des investissements indirects non contrôlés pour 14 100 083 € ;
- des intérêts des comptes courants accordés aux participations contrôlées pour 5 098 391 € ;
- les reprises aux dépréciations d'immobilisations financières pour 3 348 489 € ;
- des autres produits financiers pour 7 096 041 € composés de la rémunération de la trésorerie placée pour 1 851 750 € et de la réduction de capital de participations financières non contrôlées pour 5 244 290 €.

Les charges financières sont constituées de :

- des dotations pour dépréciation de participations financières non contrôlées pour 4 430 895 € ;
- des charges financières diverses pour 4 866 121 € composées principalement de la valeur comptable des réductions de capital reçues de participations financières.

Résultat exceptionnel

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 13 321 € et sont principalement composées d'abandons de créances dans le cadre de protocoles d'accords transactionnels avec des locataires. Des provisions pour créances douteuses précédemment constituées ont été reprises en parallèle.

3.5.4 Autres informations

Engagements donnés / reçus sur les placements immobiliers

Au 31 décembre 2025, votre SCPI est engagée (promesses ou engagements fermes signés) en vue d'acquérir (montants frais inclus) des actifs immobiliers pour un montant total de 13 381 832 € et de céder des actifs immobiliers pour un prix net vendeur de 10 739 040 €.

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 Le Peletier (9ème), rue d'Amsterdam (9ème), avenue Daumesnil (12ème), rue de la Banque (2ème), rue Beaubourg (4ème), boulevard Poissonnière / rue d'Uzès (2ème), rue du général Foy (8ème), quai de la Gare (13ème), rue de Rennes (6ème), rue Laromiguière (5ème), rue Brunel (16ème), rue Lafayette (10ème), rue de Provence (9ème), avenue Emile Zola (15ème), rue de Montmartre (2ème), rue du Départ (14ème), avenue de Laumière (19ème), rue Louis Blanc (10ème), rue Henri Ribière (19ème), rue de la Pépinière (8ème), rue de La Boétie (8ème), boulevard Garibaldi (15ème), rue Lafayette (9ème), rue Benjamin Franklin (16ème), avenue Paul Doumer (16ème), rue de Prony (17ème), rue de Monceau (8ème), rue du Faubourg du Temple (10ème), rue de Passy (16ème), rue du Commerce (15ème), rue Saint Antoine (4ème), rue Mouffetard (5ème), rue d'Artois - rue de Berri (8ème), 53 boulevard Sébastopol (1er), 28 boulevard Sébastopol (1er), boulevard Saint-Martin (10ème), boulevard Poissonière (2ème), avenue de Suffren (15ème), avenue de Victor Hugo (16ème), rue Saint Charles (15ème), boulevard de Reuilly (12ème), rue Gros - avenue de Versailles (16ème) et avenue de Versailles (16ème) - rue Annessimes (16ème);
- **à Boulogne-Billancourt (92)** : route de la Reine, rue André Morizet, rue de Silly ;
- **dans les autres villes en France** : Centre Commercial Parly 2 à Le Chesnay Rocquencourt (78), place du Capitole à Toulouse (31), rue Théophraste Renaudot à Vannes (56), Lieu dit "La Fosse" à Osny (95), rue Colombier à Rennes (35), place Gutenberg à Strasbourg (67), avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92), rue de la sous préfecture à Compiègne (60), rue de la Sinne à Mulhouse (68), place de la République à Châteauroux (36), rue Serpenoise à Metz (57), Place Montgolfier à Saint-Maurice (94), quai Carnot à Saint Cloud (92), Tour Atlantique à Puteaux (92), route Saint Simon à Toulouse (31), rue Maurice Hartmann à Issy-Les-Moulineaux (92), avenue Eugène Freyssinet à Guyancourt (78), quai de St-Ouen à Saint-Ouen (93), rue Caron à Athis-Mons (94), chemin de la croix blanche à Châtenay-Malabry (92), esplanade Compans-Cafarelli à Toulouse (31), impasse Alice guy à Toulouse (31), allée du Château Blanc à Wasquehal (59), rue des Coches à Saint-Germain-en-Laye (78), place de la Gare Sud à Nice (06), avenue Jean Lolive à Pantin (93), avenue de Maurin à Montpellier (34), rue du 19 mars 1962 à Montmorot (39), rue des Salines à Lons-le-Saulnier (39), rue de la Fosse Montalbot à Vigneux-sur-Seine (91), 4 rue du Fort à Geispolsheim (67), avenue du Maréchal Juin aux Sables-d'Olonne (85), ZAC du Campdolent-Cantipou à Gonfreville (76), Bois-Sénart à Cesson (77), rue Georges Méliès à Montpellier (34), place Sadi Carnot à Marseille (13), chemin de Compans à Claye Souilly (77), rue Fromenteau à Gometz Le Chatel (91), lotissements les Mériels à Flins sur Seine (78), allée des 4 Chemins à La Garde (83), route du Nord à Montauban (82), rue du Cheval Blanc à Marcq-en-Baroeul (59), avenue d'Argelès sur mer à Perpignan (66), ZAC des ormeaux à Angoulins (17), impasse des pommiers à Ales (30), route d'Espagne à Toulouse (31) et route de Revel à Toulouse (31) ;
- **à l'étranger :** rue de la Charité à Bruxelles (Belgique), avenue Cesar Snoeck à Ronse (Belgique).

Dettes non garanties

Votre SCPI a contractualisé une ligne de financement renouvelable (RCF) de 125 M€ sur 3 ans.

Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers

IMMORENTE couvre 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 déc-25	Durée	Taux payé	Taux reçu
4 500 000 €	amortissable	754 830 €	15 ans du 28/02/2013 au 28/02/2028	1,75%	Euribor 3 mois
5 500 000 €	amortissable	922 569 €	15 ans du 28/02/2013 au 29/02/2028	1,75%	Euribor 3 mois
4 000 000 €	amortissable	670 960 €	15,1 ans du 06/02/2013 au 29/02/2028	1,74%	Euribor 3 mois
6 000 000 €	amortissable	1 006 440 €	15,1 ans du 06/02/2013 au 29/02/2028	1,79%	Euribor 3 mois
8 367 987 €	amortissable/ in fine	1 207 955 €	14,8 ans du 20/02/2013 au 22/11/2027	1,64%	Euribor 3 mois
20 000 000 €	in fine	20 000 000 €	2,7 ans du 25/09/2025 au 26/06/2028	2,05%	Euribor 3 mois
20 000 000 €	in fine	20 000 000 €	2,7 ans du 30/09/2025 au 30/06/2028	2,11%	Euribor 3 mois
20 000 000 €	in fine	20 000 000 €	2,7 ans du 30/09/2025 au 30/06/2028	2,06%	Euribor 3 mois
20 000 000 €	in fine	20 000 000 €	2,5 ans du 31/12/2025 au 30/06/2028	2,08%	Euribor 3 mois
20 000 000 €	in fine	20 000 000 €	2,5 ans du 31/12/2025 au 30/06/2028	2,08%	Euribor 3 mois
128 367 987 €		**104 562 753 €**		**2,06%**	

Ces instruments n'apparaissent pas au bilan de la SCPI. Ils sont enregistrés à leur montant notionnel dans le tableau des engagements hors-bilan.

Avals/cautions

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

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Conformément aux dispositions de l'article 15 des statuts, SOFIDY, Société de gestion de la SCPI, a facturé à IMMORENTE au titre de l'exercice 2025 une commission de souscription prélevée sur la prime d'émission d'un montant de 6 868 101 € HT, une commission de gestion d'un montant de 25 495 720 € HT et une commission de cession des immeubles d'un montant de 1 469 283 € HT.

Par ailleurs, six baux commerciaux sont en cours entre SOFIDY et la SCPI IMMORENTE portant sur des surfaces de bureaux à Évry pour un total de 1 011 m². À ce titre, votre société a facturé à SOFIDY en 2025 la somme de 168 670 € hors taxes et hors charges locatives.

La SCPI IMMORENTE détient certains actifs en indivision avec :

- la SCPI EFIMMO 1 (également 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) et les Collines de l'Arche à Puteaux (92) ;
- la SCPI SOFIPIERRE (également gérée par SOFIDY) : quatre cellules commerciales dans le centre commercial des Ayvelles à Villers-Semeuse (08) et trois commerces de centre-ville situés au Mans (72), à Compiègne (60), à Courbevoie (92), à Lille (59) et à Biarritz (64).

Enfin, la SCPI IMMORENTE détient des actifs via des SCI co-détenues par :

- 80,00 % dans la SCI TRACTION, au côté de SOFIDY PIERRE EUROPE ;
- 60,00 % dans la SCI SYREF 3, au côté d'EFIMMO 1 ;
- 59,49 % dans la SCI SYREF 5, aux côtés d'EFIMMO 1, de SOFIDY PIERRE EUROPE et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 47,50 % dans la SCI SYREF 6, aux côtés d'EFIMMO 1 et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 50,00 % dans la SCI SYREF 7, au côté d'EFIMMO 1 ;
- 25,00 % dans la SCI SYREF 9, aux côtés de SOFIDY PIERRE EUROPE, de SOFIDY EUROPE INVEST et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRE ;
- 27,50 % dans la SCI SYREF 10, aux côtés d'EFIMMO 1 ET SOFIDY EUROPE INVEST ;
- 20,00 % dans la SCI SYREF 17, aux côtés d'EFIMMO 1 de SOFIDY PIERRE EUROPE et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 80,00 % dans la SCI SYREF 18, aux côtés de SOFIDY EUROPE INVEST ;
- 42,54 % dans l'OPPCI SOREF 1, aux côtés d'EFIMMO 1, SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES et d'investisseurs institutionnels ;
- 25,00 % dans le FIIS Belge SOFIIS 2, au côté d'EFIMMO 1 ;
- 37,50 % dans les SC RC AULNAY 1, RC AULNAY 2 et RC AULNAY 3 aux côtés d'EFIMMO 1, SOFIDYNAMIC et d'investisseurs institutionnels ;
- 22,26 % dans la SC SOREF 3 aux côtés d'EFIMMO 1, SOFIDYNAMIC, SOFIPIERRE, MEILLEURIMMO et d'investisseurs institutionnels ;
- 17,00 % dans la SC SOREF 4 aux côtés d'EFIMMO 1, SOFIDY EUROPE INVEST, SOFIDYNAMIC, MEILLEUR IMMO et d'investisseurs institutionnels.

3.6 Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2025

3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs

En Euros	Au 31 déc-25			Au 31 déc-24		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »[1]	Plus-values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »[1]	Plus-values latentes
Bureaux	**988 983 754**	**1 157 559 584**	**168 575 830**	900 586 694	1 103 538 500	202 951 806
Commerces de centre-ville et milieu urbain	**778 354 271**	**863 934 639**	**85 580 368**	843 156 521	902 130 000	58 973 479
Moyennes surfaces de périphérie	**517 457 422**	**534 387 000**	**16 929 578**	527 096 814	536 601 000	9 504 186
Galeries et centres commerciaux	**459 535 438**	**406 570 000**	**-52 965 438**	458 439 106	406 060 000	-52 379 106
Commerces de vente aux professionnels	**9 858 704**	**14 445 000**	**4 586 296**	9 858 704	12 640 000	2 781 296
Campings	**50 782 400**	**75 490 000**	**24 707 600**	50 782 400	71 035 000	20 252 600
Habitations	**55 046 488**	**51 441 061**	**-3 605 427**	15 176 623	12 305 000	-2 871 623
Hôtels	**69 626 496**	**73 800 000**	**4 173 504**	25 523 314	30 500 000	4 976 686
Activités	**16 286 115**	**18 030 000**	**1 743 885**	20 819 930	22 194 900	1 374 970
Santé	**11 180 000**	**11 220 000**	**40 000**			
Éducation	**50 718 424**	**46 030 716**	**-4 687 708**			
TOTAL	**3 007 829 512**	**3 252 908 000**	**245 078 488**	**2 851 440 106**	**3 097 004 400**	**245 564 294**

(1) Source : valeurs d'expertises selon Cushman & Wakefield.

3.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

En Euros	Au 31 déc-25			Au 31 déc-24		
	Valeur comptable	Valeur estimée (1)	Plus values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée (1)	Plus values latentes
SCI AMPLITUDE	18 231 737	10 308 199	-7 923 538	18 231 737	12 924 621	-5 307 116
SCI SYREF 1	5 252 145	7 237 807	1 985 662	2 941 680	4 444 677	1 502 997
SCI SYREF 3	34 307 880	23 895 582	-10 412 298	34 307 880	32 525 669	-1 782 211
SCI TRACTION	12 773 601	3 284 952	-9 488 649	12 773 601	5 587 566	-7 186 035
SCI SYREF 4	51 000	-3 868	-54 868	500	-16 501	-17 001
SCI SYREF 5	26 495 790	-19 743 323	-46 239 113	26 495 790	-12 699 578	-39 195 368
SCI SYREF 6	11 251 969	2 377 297	-8 874 672	11 251 969	1 056 948	-10 195 021
SCI SYREF 7	20 807 730	8 931 635	-11 876 095	20 807 730	9 729 243	-11 078 487
SCI SYREF 9	7 054 280	4 991 511	-2 062 769	7 054 280	5 321 537	-1 732 743
SCI SYREF 10	13 549 800	6 830 071	-6 719 729	13 549 800	4 680 426	-8 869 374
SCI SYREF 11	11 313 909	6 053 027	-5 260 882	11 313 909	7 924 015	-3 389 894
SCI SYREF 17	6 888 000	5 414 831	-1 473 169	6 888 000	5 799 428	-1 088 572
SCI SYREF 18	34 707 180	29 548 518	-5 158 662	34 707 180	33 849 976	-857 204
SCI SYREF 20	7 640 100	8 254 459	614 359	100	460 015	459 915
OPPCI SOREF 1	61 500	423 128	361 628	39 389 566	39 770 862	381 296
FIIS SOFIIS 1	5 750 000	4 238 633	-1 511 367	61 500	-383 743	-445 243
FIIS SOFIIS 2	39 389 566	40 251 739	862 173	5 750 000	4 663 030	-1 086 970
RC AULNAY 1	30 550 769	62 263 284	31 712 516	30 550 769	53 819 665	23 268 897
RC AULNAY 2	17 621 170	26 194 797	8 573 627	17 621 170	21 169 439	3 548 269
RC AULNAY 3	1 595 054	3 410 982	1 815 928	1 595 054	2 442 922	847 868
SC SOREF 3	16 246 061	19 348 909	3 102 848	16 246 051	18 651 650	2 405 599
SC SOREF 4	19 250 000	20 210 606	960 606			
TOTAL	340 789 241	273 722 777	-67 066 464	311 538 266	251 721 867	-59 816 399

(1) Valorisation des titres détenues par IMMORENTE sur la base de méthodologie de l'actif net réévalué (ANR) à l'exception de l'OPPCI SOREF 1 évalué sur la base de la valeur liquidative.

3.6.3 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects non contrôlés

En Euros	Au 31 déc-25			Au 31 déc-24		
	Valeur comptable	Valeur estimée (1)	Plus-values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée (1)	Plus-values latentes
OPPCI Tikehau Retail Properties III	18 345 402	14 992 357	-3 353 045	25 462 281	19 389 742	-6 072 539
OPPCI PREIM Santé	17 482 764	16 925 569	-557 195	17 524 993	16 863 572	-661 422
OPPCI Tikehau Real Estate II	13 665 117	9 955 207	-3 709 910	18 503 760	13 771 582	-4 732 178
OPPCI UGC	15 038 404	10 104 256	-4 934 148	15 038 404	11 025 793	-4 012 611
OPPCI Averroes Retail Invest	1 075 613	46 396	-1 029 217	1 075 613	46 396	-1 029 217
SCSP Pradera European Retail Parks	15 027 688	16 797 965	1 770 277	15 027 688	15 760 544	732 856
OPPCI Tikehau Real Estate III	7 593 883	3 814 812	-3 779 071	10 001 880	8 773 565	-1 228 315
SCSP Blackstone Property Partners Europe	23 171 696	26 697 251	3 525 555	25 559 466	30 830 981	5 271 515
OPCI Plein Air Property Fund I	45 680 673	51 366 448	5 685 775	45 680 673	48 803 220	3 122 546
SICAV-SIF European Logistics Fund	11 184 311	11 655 000	470 689	11 184 311	11 766 000	581 689
SCSP GreenOak Europe Core Plus Logistics	13 131 399	12 418 767	-712 632	13 322 097	12 460 386	-861 711
SCS SICAV RAIF Niam Nordic Core-plus III	9 487 691	7 350 896	-2 136 795	9 221 955	7 228 909	-1 993 046
SOUS TOTAL OPCI OU ÉQUIVALENTS ÉTRANGERS	190 884 642	182 124 924	-8 759 717	207 603 122	196 720 690	-10 882 432
SCI Mata Capital High Income Property Fund #1		0	0	2 233 722	2 332 946	99 223
SCI PREIM Hospitality	47 749 549	45 003 492	-2 746 056	47 749 549	45 895 359	-1 854 190
SCI PREIM Newtime	9 489 010	5 032 314	-4 456 696	9 489 010	5 368 356	-4 120 654
SOUS TOTAL SCI	57 238 558	50 035 806	-7 202 752	59 472 281	53 596 660	-5 875 620
TOTAL	248 123 200	232 160 731	-15 962 469	267 075 403	250 317 351	-16 758 052

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

Détails des frais de gestion :

OPPCI Tikehau Retail Properties III : En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Retail Properties III, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 1,61 % TTC annuel de l'actif net 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.

OPPCI PREIM Santé : En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Preim Santé, la société Primonial REIM percevra une commission de gestion d'au maximum 2,31 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et au maximum 1,18 % 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 1,00 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés.

OPPCI Tikehau Real Estate II : En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Real 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 % 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.

OPPCI UGC : En tant que Société de Gestion de l'OPPCI UGC, la société Amundi Immobilier percevra une commission de gestion d'au maximum 0.54 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI.

OPPCI Averroes Retail Invest : En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Ari Averroes, la société Beauvau Capital percevra une commission de gestion d'au maximum 1,38 % TTC annuel del'actif net de l'OPPCI.

SCSP Pradera European Retail Parks : En tant que Société de Gestion du fonds Pradera, la société Pradera Europe Limited, désignée comme « Investment Advisor » touchera une commission d'un maximum de 0,5 % annuel de la valeur du portefeuille, au titre d'une commission de gestion et de conseil. Elle percevra également une commission sur les opérations d'investissement égale à 0,4 % du coût d'acquisition et une commission sur les opérations de cession égale à 0,25 % du prix de vente (avant déduction des plus-values latentes).

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

SCSP Blackstone Property Partners Europe : 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.

OPCI Plein Air Property Fund I : En tant que Société de Gestion de l'OPCI Plein Air Property Fund I, la société BNP Paribas REIM percevra une commission de gestion annuelle de 0,5 % HT maximum de la NAV, 0,4 % HT maximum du prix d'acquisition et une commission d'arbitrage de 0,4 % HT maximum du prix de cession net vendeur.

SICAV-SIF European Logistics Fund : 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.

SCSP GreenOak Europe Core Plus Logistics : 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 commisssion de 1,25 % du moins élevé entre le montant de capital investi ou la valeur estimée des parts.

SCS SICAV RAIF Niam Nordic Core-plus III : 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 opération d'investissments 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).

SCI Mata Capital High Income Property Fund #1 : En tant que Société de Gestion du fonds Mata Capital High Income Property Fund#1, la société Mata Capital percevra une commission de gestion de 0,50 % annuel de la valeur (hors droits) des actifs immobiliers, une commission sur les opérations de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,75 % de la valeur (hors droits) de l'actif immobilier, et une commission sur les opérations de réinvestissement des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,00 % de la valeur (hors droits) de l'actif immobilier. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 25 % de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.

SCI PREIM Hospitality : En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Preim Hospitality, la société Primonial REIM percevra une commission de gestion de 0,30 % de la valeur d'expertise hors droits des actifs et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,80 % TTC de la valeur d'acquisition ou du prix de cession des biens concernés.

SCI PREIM Newtime : 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.

3.6.4 Inventaire des placements immobiliers directs *(montants en euros)*

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
EVRY	91000	rue Gaston Crémieux	410	CCV	11/01/1989	142 939	0	28 066	171 005
EVRY	91000	42 cours Blaise Pascal	64	CCV	20/07/1989	69 078	0	2 693	71 771
EVRY	91000	6 place de la Gare	66	CCV	01/12/1989	69 058	0	4 163	73 221
COURCOURONNES	91080	12 allée de l'Orme à Martin	557	CCV	19/12/1989	371 976	63 705	10 380	446 061
COURCOURONNES	91080	20 bis allée de l'Orme à Martin	945	GCC	04/04/1990	666 832	46 343	19 902	733 077
EVRY	91000	2 rue du Bois Sauvage	1 025	BUR	05/03/1991	1 223 424	648 401	26 505	1 898 331
FONTAINEBLEAU	77330	17 rue des Sablons	126	CCV	22/11/1991	89 945	0	28 822	118 767
COURCOURONNES	91080	304 square des Champs-Elysées	417	BUR	01/09/1992	509 180	25 975	13 979	549 134
PARIS	75017	19 rue Jouffroy d'Abbans	45	CCV	02/12/1992	118 148	0	25 455	143 603
PARIS	75018	133 rue Lamarck	40	CCV	02/12/1992	115 308	5 513	25 675	146 496
VIRY CHATILLON	91170	140 avenue du Général de Gaulle	365	CCV	08/12/1992	373 500	0	10 477	383 977
PROVINS	77160	avenue de la Voulzie	399	CCV	23/12/1992	312 520	0	8 955	321 475
EVRY	91000	23 cours Blaise Pascal	70	CCV	17/05/1993	65 377	0	14 589	79 967
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147 boulevard Bordier	817	MSP	03/09/1993	815 602	11 776	4 573	831 952
PARIS	75016	123 avenue Mozart	65	CCV	24/09/1993	53 357	0	14 855	68 212
ASNIERES	92600	20 rue Bapst	50	CCV	08/11/1993	77 749	16 625	16 514	110 888
VERSAILLES	78000	18 rue du Maréchal Foch	113	CCV	30/12/1993	119 672	26 021	51 614	197 307
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	147 boulevard Bordier	283	MSP	02/03/1994	475 031	0	3 783	478 814
OZOIR LA FERRIERE	77330	avenue du Général Leclerc	259	CCV	06/05/1994	225 765	0	7 445	233 211
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	70 bis rue de Poissy	30	CCV	16/06/1994	70 889	0	22 015	92 904
PARIS	75011	116 avenue Parmentier	50	CCV	29/06/1994	45 735	19 040	14 570	79 344
PARIS	75018	7 rue Lepic	30	CCV	30/06/1994	48 021	73 938	66 343	188 302
CHOISY LE ROI	94600	1 avenue Anatole France	61	CCV	29/06/1994	53 357	0	17 682	71 039
VERSAILLES	78000	7/9 rue Saint Honoré	30	CCV	30/12/1993	83 847	0	0	83 847
PARIS	75013	7/9 boulevard Arago	60	CCV	19/08/1994	95 095	0	26 930	122 025
PARIS	75018	212 rue Marcadet	65	CCV	19/08/1994	69 452	0	20 458	89 910
PARIS	75018	74 rue Lamarck	80	CCV	19/08/1994	123 187	0	34 751	157 937
PARIS	75012	25 rue de Wattignies	116	CCV	25/08/1994	62 885	0	13 940	76 825
PARIS	75006	161 boulevard Montparnasse	31	CCV	05/12/1994	57 931	2 569	23 357	83 857
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	2/8 rue Gabriel Péri	415	CCV	05/12/1994	418 877	0	27 747	446 623
PARIS	75015	119 rue de la Convention	32	CCV	23/12/1994	85 371	0	24 721	110 093
PARIS	75007	10 avenue de Villars	58	CCV	05/01/1995	99 092	0	31 696	130 787
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	30 rue de Pologne	33	CCV	05/01/1995	106 714	0	30 858	137 573
BONDY	93140	14-18 rue Polissard	184	BUR	14/02/1995	280 730	0	15 863	296 593
NANTERRE	92000	30/38 avenue Champs-Pierreux	95	GCC	22/02/1995	161 291	0	6 529	167 820
DREUX	28100	13 rue des Prêtres	1 207	CCV	27/02/1995	904 026	0	11 963	915 989
VERSAILLES	78000	7 rue de la Paroisse	97	CCV	10/03/1995	197 117	15 851	42 425	255 393
COURCOURONNES	91080	322 square des Champs-Elysées	380	BUR	31/03/1995	480 300	21 723	12 796	514 818

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75018	47 rue des Abbesses	52	CCV	28/04/1995	139 872	0	38 024	177 896
PARIS	75018	19 rue Lepic	62	CCV	19/05/1995	213 429	1 379	55 175	269 982
PARIS	75014	96 boulevard du Montparnasse	381	BUR	10/07/1995	274 408	1 328 526	70 715	1 673 649
PARIS	75018	15 rue du Poteau	30	CCV	11/07/1995	39 637	0	11 323	50 960
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Lucat	823	MSP	12/07/1995	727 339	0	4 573	731 912
SUCY EN BRIE	94370	allée du Pacifique	605	BUR	09/10/1995	838 470	396 623	19 962	1 255 054
LE PRE SAINT GERVAIS	93310	41 rue André Joineau	112	CCV	31/10/1995	115 099	0	9 403	124 502
PARIS	75006	86 rue de Vaugirard	44	CCV	30/11/1995	106 714	0	31 688	138 403
EPERNAY	51200	place Hugues Plomb	572	CCV	28/12/1995	365 878	1 546	8 243	375 667
CHATOU	78400	5 rue Auguste Renoir	129	CCV	28/12/1995	121 959	0	31 851	153 810
PARIS	75012	208 rue de Charenton	30	CCV	31/01/1996	24 392	0	13 748	38 140
COURBEVOIE	92400	59/61 rue de Bezons	63	CCV	29/03/1996	106 714	10 506	28 447	145 668
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	34 rue Escudier	230	CCV	12/04/1996	304 288	8 100	14 483	326 870
NANTES	44000	67 rue du Général Buat	446	CCV	19/04/1996	500 338	0	17 477	517 814
PARIS	75005	42 rue Monge	134	CCV	15/05/1996	198 184	104 322	42 095	344 601
LE PERREUX SUR MARNE	94170	72 avenue Ledru Rollin	143	CCV	17/06/1996	79 283	0	32 213	111 497
PARIS	75008	13 rue Castellanne	48	CCV	24/06/1996	72 413	0	22 329	94 742
PARIS	75010	35 rue des Vinaigriers	554	CCV	28/06/1996	234 954	5 468	56 783	297 206
COURCOURONNES	91026	303 square des Champs-Elysées	206	BUR	02/07/1996	239 691	0	12 959	252 649
PARIS	75020	116 rue d'Avron	30	CCV	04/07/1996	92 994	0	24 881	117 875
VANVES	92170	6 rue de la République	45	CCV	06/09/1996	73 176	0	20 915	94 091
PARIS	75018	57 rue Ramey	34	CCV	12/09/1996	60 980	0	15 844	76 823
PARIS	75012	68 rue de Charenton	105	CCV	30/10/1996	162 449	0	43 356	205 805
PARIS	75004	23/25 rue Rambuteau	68	CCV	18/11/1996	126 533	0	34 329	160 862
BEZONS	95870	77 rue Edouard Vaillant	1 450	CCV	19/12/1996	700 913	245 803	201 721	1 148 437
PARIS	75003	9 boulevard Saint Martin	62	CCV	08/01/1997	66 315	0	17 926	84 241
VILLEJUIF	94800	153-155 rue Jean Jaurès	92	CCV	27/02/1997	138 652	0	1 289	139 942
PARIS	75012	31 avenue Ledru-Rollin	55	CCV	20/03/1997	50 308	0	14 380	64 688
SAVIGNY LE TEMPLE	77716	10-14 rue de l'Aluminium	1 257	BUR	15/10/1990	1 281 746	81 883	21 170	1 384 800
VINCENNES	94300	64 rue de Montreuil	191	CCV	14/05/1997	118 797	0	27 428	146 224
VERSAILLES	78000	5 rue de la Paroisse	130	CCV	14/05/1997	54 727	0	14 447	69 175
PARIS	75009	41/47 rue des Martyrs	18	CCV	27/05/1997	45 735	0	18 450	64 185
PARIS	75001	25/27 rue Montorgueil	44	CCV	12/06/1997	121 959	0	1 600	123 559
L'HAY LES ROSES	94240	37 rue Paul Hochart	190	CCV	16/06/1997	182 939	0	38 974	221 913
GENTILLY	94250	41 rue Charles Frérot	254	CCV	03/07/1997	295 751	10 000	2 659	308 410
GENTILLY	94250	9 rue Jean Jaurès	194	CCV	03/07/1997	298 621	13 210	1 370	313 201
VILLEJUIF	94800	5 rue Georges Le Bigot	381	CCV	10/07/1997	420 759	0	1 890	422 650
VERSAILLES	78000	8/10 rue du Maréchal Foch	85	CCV	24/07/1997	114 337	0	32 985	147 322
PARIS	75005	76 boulevard Saint Marcel	55	CCV	31/07/1997	138 729	0	37 922	176 651

Rapport financier sur l'exercice 2025

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2025

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75010	25 rue de Rocroy	191	CCV	04/08/1997	125 770	17 500	39 773	183 043
VERSAILLES	78000	104 rue de la Paroisse	100	CCV	09/09/1997	125 008	0	26 894	151 902
VERSAILLES	78000	23 rue des Chantiers	73	CCV	10/09/1997	121 959	0	36 206	158 165
PARIS	75003	44 rue de Turbigo	36	CCV	23/09/1997	68 602	0	24 098	92 700
PARIS	75011	108 rue du Chemin Vert	26	CCV	26/09/1997	60 980	0	17 248	78 228
BRIE COMTE ROBERT	77170	rue Gustave Eiffel	920	MSP	11/12/1997	739 378	0	35 346	774 724
RUEIL-MALMAISON	92500	29 avenue Paul Doumer	435	CCV	12/12/1997	870 789	85 771	44 608	1 001 168
PARIS	75010	2 rue Lucien Sampaix	152	CCV	12/12/1997	157 949	0	33 575	191 524
PARIS	75015	8 place du Général Beuret	39	CCV	16/02/1998	99 092	0	26 098	125 190
BUSSY SAINT GEORGES	77400	5/9 rue Jean Monet	107	CCV	04/03/1998	121 959	0	9 295	131 254
NIORT	79000	36 rue Robert Turgot	1 320	MSP	30/03/1998	579 306	0	157 685	736 992
PARIS	75012	44 rue de Reuilly	91	CCV	09/04/1998	105 952	0	28 063	134 015
PARIS	75012	266 rue de Charenton	49	CCV	14/05/1998	60 980	0	19 394	80 373
PARIS	75019	36 avenue Simon Bolivar	346	CCV	26/06/1998	335 388	0	63 889	399 277
PARIS	75005	22 boulevard de l'Hopital	96	CCV	26/06/1998	74 548	0	14 235	88 782
PARIS	75012	1 rue Christian Dewet	89	CCV	26/06/1998	86 237	0	16 502	102 739
PARIS	75012	2 rue Christian Dewet	141	CCV	26/06/1998	108 849	0	20 828	129 677
ASNIERES	92600	34 avenue de la Marne	116	CCV	06/08/1998	99 092	0	29 468	128 560
PARIS	75009	30 rue Faubourg Montmartre	178	CCV	09/09/1998	343 010	0	93 767	436 777
LESIGNY	77150	C.C la Fontaine	504	GCC	10/09/1998	533 572	0	155 346	688 917
SANNOIS	95110	31 boulevard Charles de Gaulle	168	CCV	11/09/1998	102 903	0	22 235	125 138
PARIS	75014	164 avenue du Maine	63	CCV	11/09/1998	182 939	0	40 368	223 307
PARIS	75015	128 rue du Théâtre	34	CCV	11/09/1998	36 588	0	8 313	44 900
PARIS	75018	46 rue Lepic	33	CCV	11/09/1998	39 637	0	8 975	48 611
PARIS	75004	23 rue des Blancs Manteaux	55	CCV	30/10/1998	138 729	0	37 817	176 545
VILLEJUIF	94800	137 rue Jean Jaurès	210	CCV	05/11/1998	228 674	0	2 127	230 800
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	86 avenue Edouard Vaillant	55	CCV	16/12/1998	71 637	0	26 492	98 129
PARIS	75009	76 rue de Rochechouart	15	CCV	06/01/1999	23 865	0	3 057	26 922
VILLEJUIF	94800	88 rue Jean Jaurès	60	CCV	14/01/1999	82 322	0	915	83 237
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs-Elysées	280	BUR	15/01/1999	147 565	4 253	12 296	164 114
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	ZAC du Centre Urbain du Bel Air	94	CCV	25/09/1998	195 135	0	1 628	196 763
PARIS	75010	22/24 rue du Château d'eau	58	CCV	19/02/1999	91 469	0	14 218	105 687
PARIS	75009	54/56 rue Richer	45	CCV	01/03/1999	97 567	0	16 388	113 956
PARIS	75016	49 rue Chardon Lagache	63	CCV	26/04/1999	129 582	0	21 811	151 393
PARIS	75006	71 rue du Cherche Midi	98	CCV	05/05/1999	317 094	0	29 297	346 391
NOISY LE GRAND	93162	44/52 avenue Aristide Briand	166	CCV	06/05/1999	167 862	0	15 693	183 554
PARIS	75018	83 rue Ordener	41	CCV	10/05/1999	71 651	0	10 907	82 558
PARIS	75010	83 rue de Maubeuge	30	CCV	10/05/1999	80 798	0	12 211	93 009
LE HAVRE	76620	C.C Grand Cap	51	GCC	26/05/1999	138 228	0	9 572	147 800
VILLEBARON	41000	C.C de Blois II route de Vendôme	44	GCC	26/05/1999	77 220	0	6 077	83 297

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2025

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
COLOMIERS	31770	C.C Plein Centre - boulevard de Gascogne	56	GCC	18/06/1999	58 022	0	3 864	61 885
MONTIVILLIERS	76290	C.C Le Grand Havre	45	GCC	18/06/1999	127 989	0	8 894	136 883
SOYAUX	16800	Route de Périgueux	16	GCC	18/06/1999	43 374	0	4 211	47 585
BOURG EN BRESSE	1000	10 avenue Pablo Picasso	1 077	MSP	04/06/1999	632 663	491 035	75 866	1 199 565
PARIS	75016	24 rue Lauriston	32	CCV	14/06/1999	80 798	0	18 239	99 037
PARIS	75018	71 bis boulevard Ornano	90	CCV	28/06/1999	88 346	0	14 931	103 276
CAHORS	46000	place Emilien Imbert	2 059	CCV	30/06/1999	1 737 919	150 000	164 819	2 052 738
VIGNEUX SUR SEINE	91270	202 avenue Henri Barbusse	1 807	CVP	12/07/1999	468 781	0	366	469 147
PARIS	75009	84 rue Rochechouard	38	CCV	23/08/1999	99 092	0	12 119	111 210
CORBEIL ESSONNES	91100	48 rue du Mal de Lattre de Tassigny	1 200	CCV	10/09/1999	612 045	0	19 657	631 702
SAVIGNY LE TEMPLE	77176	8/10 rue de l'Aluminium	1 285	BUR	04/11/1999	1 394 909	0	26 275	1 421 184
PARIS	75014	15 rue du Départ	295	CCV	05/11/1999	1 029 031	0	65 696	1 094 727
PARIS	75012	34/36 avenue Ledru-Rollin	122	CCV	19/11/1999	167 694	0	26 433	194 127
PARIS	75016	21 avenue Mozart	75	CCV	22/11/1999	182 939	0	29 443	212 382
VERDUN	55100	14/22 avenue de Metz	998	CCV	23/11/1999	704 480	0	17 498	721 978
CHAMBRAY LES TOURS	37170	173 avenue Grand Sud RN 10	930	MSP	23/11/1999	941 970	0	22 029	963 998
PARIS	75015	242 rue de la Croix Nivert	91	CCV	15/12/1999	149 248	0	29 685	178 933
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	C.C des Vergers	75	GCC	15/12/1999	65 553	0	5 381	70 934
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat - ZAE Les Perruches	145	MSP	15/12/1999	197 726	6 743	12 307	216 776
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	rue du Luat - ZAE Les Perruches	371	MSP	15/12/1999	442 102	21 300	8 377	471 779
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières - 4 rue Potier	1 215	MSP	21/12/1999	843 958	0	62 797	906 754
QUETIGNY	21800	ZAC des Charrières - 7-11 rue des Chalands	1 122	MSP	21/12/1999	909 511	0	67 050	976 561
CHAINTRE (MACON)	71570	ZAC des Bouchardes	1 102	MSP	21/12/1999	865 148	114 532	63 779	1 043 460
LEMPDES	63370	Lieudit de Pontel	1 214	MSP	21/12/1999	762 245	196 357	56 193	1 014 795
PARIS	75015	354 rue de Vaugirard	60	CCV	22/12/1999	289 653	0	35 173	324 826
NOZAY	91310	rue du Vieux Lavoir	500	CCV	23/12/1999	518 327	0	3 567	521 894
CORBEIL ESSONNES	91100	52 rue de Paris	123	CCV	27/12/1999	106 081	0	11 465	117 546
PARIS	75018	231 rue Championnet	25	CCV	21/01/2000	68 602	0	12 342	80 944
PARIS	75012	11 rue Baulant / 208 rue de Charenton	110	CCV	26/01/2000	167 694	0	11 137	178 831
AUXERRE	89000	9 place des Cordeliers / 10 place de l'Hôtel de Ville	446	CCV	09/02/2000	381 123	0	28 745	409 868
LES AYVELLES/ VILLERS SEMEUSE	8000	C.C Les Ayvelles - Zone Cora	1 370	MSP	03/03/2000	769 747	0	71 104	840 851
LE MANS	72000	7/9 rue Roger de la Fresnaye	608	CCV	20/03/2000	439 053	0	35 998	475 051
PARIS	75018	1 rue Vauvenargues/ 204 rue Marcadet	280	CCV	27/03/2000	544 587	0	73 229	617 816
BONNEUIL SUR MARNE	94380	ZAC de la Fosse aux Moines	781	MSP	11/07/2000	655 531	0	39 866	695 397
PEROLS	34470	ZAC Le Fenouillet	1 300	MSP	13/07/2000	891 827	0	82 271	974 098
SAINT CLOUD	92210	4/6 rue d'Orléans	260	BUR	31/07/2000	357 020	10 485	21 450	388 954

Rapport financier sur l'exercice 2025

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2025

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SEVRES	92310	2 avenue de la Cristallerie	1 582	BUR	01/08/2000	2 223 665	45 000	130 640	2 399 305
PARIS	75009	83 rue Lafayette	101	CCV	04/08/2000	202 757	0	23 641	226 399
PARIS	75010	83 rue du Faubourg Saint Denis	44	CCV	04/08/2000	178 365	0	20 797	199 163
CHEVILLY LA RUE	94150	ZAC de la Petite Bretagne	1 250	CCV	21/11/2000	1 028 112	19 133	45 586	1 092 831
VENDENHEIM	67550	RN 63 - 9 rue de l'Industrie	1 400	MSP	22/01/2001	505 865	1 300	55 439	562 604
SAINT JEAN DE VEDAS	34430	ZAC des Dévès de la Condamine	1 100	MSP	23/03/2001	419 235	29 910	47 387	496 532
PARIS	75010	12 boulevard de Strasbourg	99	CCV	05/04/2001	187 512	0	24 205	211 717
PARIS	75015	62 boulevard du Montparnasse	85	CCV	11/04/2001	381 123	0	50 058	431 181
PARIS	75002	17/19 boulevard Montmartre	40	CCV	20/04/2001	243 918	0	31 185	275 103
PARIS	75015	107 rue de Cambronne	34	CCV	18/05/2001	73 176	0	11 511	84 686
REIMS	51100	ZAC de la Neuvillette	582	MSP	20/06/2001	495 459	0	33 405	528 864
SAINT JEAN D'ANGELY	17400	31 avenue du Point du Jour	1 800	CVP	30/06/2001	533 572	0	47 868	581 439
LOISONS SOUS LENS	62218	Lieudit Les Cavées	1 000	MSP	02/07/2001	731 755	0	73 969	805 724
PARIS	75013	2 rue Campo Formio / 11 place Pinel	76	CCV	26/07/2001	175 316	0	27 353	202 669
TOURVILLE LA RIVIERE	76350	ZAC du Clos aux Antes	1 200	MSP	26/07/2001	690 594	0	75 189	765 783
ANTONY	92160	4 rue Henri Poincaré	3 000	BUR	03/08/2001	1 829 388	427 165	180 224	2 436 778
VOISINS LE BRETONNEUX	78960	164 avenue Joseph Kessel	1 471	BUR	08/08/2001	1 768 409	542 819	0	2 311 228
MONTLUCON	3100	Parc Saint Jacques	759	CCV	04/10/2001	636 475	0	42 067	678 542
FLERS EN ESCREBIEUX	59128	Lotissement du Centre Commercial	1 459	MSP	04/10/2001	745 476	81 441	44 711	871 628
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAE du Clos aux Antes	430	MSP	04/10/2001	365 878	0	15 932	381 810
PORTET SUR GARONNE	31120	Lieudit Les Maltes	594	MSP	04/10/2001	446 676	0	27 286	473 961
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	600	MSP	19/09/2001	487 837	0	49 059	536 896
LA ROCHE SUR YON	85000	112 rue Roger Salengro	421	CCV	14/11/2001	381 123	45 735	22 869	449 726
SAINT QUENTIN	2100	40 rue de Guise	1 958	CCV	20/12/2001	335 388	0	41 737	377 124
CARCASSONNE	11000	lotissement Baichère - rue Pierre Laplace	990	CCV	26/12/2001	564 061	18 989	61 183	644 233
SAINT DENIS	93200	11 rue de la République	94	CCV	27/12/2001	217 240	0	28 656	245 896
COURBEVOIE	92400	ZAC Danton	315	CCV	14/12/2001	594 551	15 000	11 206	620 758
PARIS	75016	10 avenue Jules Janin	295	BUR	12/12/2001	609 796	0	60 615	670 411
LIEUSAINT	77127	23 place du Colombier	1 374	MSP	14/12/2001	861 337	0	52 309	913 646
SAINT MEMMIE	51470	ZAC de Voitrelle	620	MSP	15/01/2002	373 500	0	22 584	396 084
COMPIEGNE	60200	rue du Général Koenig	1 189	CCV	31/10/2001	928 872	40 500	55 610	1 024 981
SAINT MANDE	94160	48 avenue du Général de Gaulle	132	CCV	05/02/2002	179 128	0	21 212	200 339
BONDOUFLE	91070	C.C Les Trois Parts	712	CCV	01/02/2002	647 908	0	39 803	687 712
GENNEVILLIERS	92230	3 route Annexe du Bassin n° 1	6 295	BUR	21/03/2002	3 277 654	558 773	72 915	3 909 342
BONDY	93140	84 à 90 avenue Galliéni	836	CCV	29/04/2002	731 755	0	74 941	806 696
NOISY LE GRAND	93160	8 avenue Aristide Briand	410	CCV	24/06/2002	518 327	0	37 401	555 727
NANCY	54000	place André Maginot	3 133	CCV	02/10/2002	2 515 409	1 616 371	149 146	4 280 925

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2025

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LE KREMLIN BICETRE	94270	2 place Jean Jaurès	135	CCV	06/12/2002	113 575	6 118	8 965	128 659
PARIS	75019	62 bis rue de l'Ourcq	1 221	CCV	06/12/2002	1 726 028	0	294 770	2 020 798
SAINT MAURICE	94410	impasse des Usines	273	CCV	13/12/2002	548 121	0	33 962	582 083
SAINT PARRES AUX TERTRES	10410	ZAC de l'Aire des Moissons	1 096	MSP	24/12/2002	525 000	0	41 559	566 559
COIGNIERES	78310	5 rue du Pont d'Aulneau	1 000	MSP	14/02/2003	1 064 239	588 362	0	1 652 601
CHENNEVIERES SUR MARNE	94430	C.C de Pince Vent	1 567	MSP	14/02/2003	1 636 970	0	0	1 636 970
EVRY	91000	2 place de la Gare	120	CCV	18/02/2003	99 092	0	15 322	114 414
SAINT BRICE SOUS FORET	95350	105 bis rue de Paradis	1 140	MSP	28/02/2003	1 475 956	0	0	1 475 956
PARIS	75012	76/78 rue du Faubourg St Antoine	669	CCV	06/03/2003	1 351 817	0	121 238	1 473 055
PARIS	75011	2-4 boulevard Richard Lenoir	412	CCV	07/03/2003	1 425 133	0	141 176	1 566 309
ANTONY	92160	25/27 avenue de la Division Leclerc	182	CCV	21/05/2003	480 000	0	53 322	533 322
PARIS	75019	29/33 avenue de Laumière	999	CCV	12/06/2003	2 800 000	23 907	247 511	3 071 418
ANGERS	49100	50 boulevard du Doyenné	1 848	MSP	07/07/2003	920 000	1 642 838	71 060	2 633 898
PARIS	75019	141 avenue Jean Jaurès	85	CCV	25/07/2003	70 127	0	7 229	77 356
PARIS	75016	167 rue de la Pompe	68	CCV	25/07/2003	250 016	0	25 751	275 767
PARIS	75010	33 bis rue Louis Blanc	270	CCV	25/07/2003	526 041	0	54 192	580 232
RIOM	63200	ZAC des Gravières	7 718	ACT	29/07/2003	5 014 878	0	87 218	5 102 096
SORGUES	84700	zone Commerciale Ste Anne	4 860	MSP	29/08/2003	4 030 618	17 570	317 664	4 365 853
EVRY	91000	34 cours Blaise Pascal	2 952	BUR	15/09/2003	0	0	0	0
PARIS	75017	47-49 boulevard Bessières	637	CCV	08/10/2003	914 000	0	101 499	1 015 499
DAMMARIE-LES-LYS	77190	255 rue Ampère	1 065	MSP	06/10/2003-05/12/12	442 089	40 843	27 653	510 584
AUBAGNE	13400	240 chemin des Bonnes Nouvelles	2 789	MSP	22/12/2003	3 773 000	2 310 782	258 950	6 342 732
MARSEILLE	13000	4 à 22 rue Léon Paulet	3 296	BUR	30/01/2004	3 965 040	4 403 166	254 371	8 622 576
COMPIEGNE	60200	2 avenue Henri Adnot	1 465	MSP	20/02/2004	1 400 000	799 879	141 842	2 341 721
HOUILLES	78000	18 boulevard Henri Barbusse	420	CCV	31/03/2004	725 000	0	80 143	805 143
VILLENEUVE D'ASCQ	59650	6 rue des Techniques	8 375	BUR	09/04/2004	6 250 000	15 539 780	332 399	22 122 179
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	10 rue Ampère	4 903	BUR	22/04/2004	5 043 000	2 865 072	296 904	8 204 976
TOULOUSE	31100	Le Tertiel 214 route Saint Simon	685	BUR	24/06/2004	463 883	0	28 366	492 249
OLLIOULES	83000	quartier de Lagoubran	1 494	CCV	24/06/2004	326 714	0	76 336	403 050
SAINT HERBLAIN	44800	149 route de Vannes	1 660	CCV	15/07/2004	253 720	0	28 286	282 007
ANGLET	64600	rue de Numa	1 216	MSP	15/07/2004	841 500	0	79 926	921 426
NANTES	44000	23 rue des Chalatres	1 482	CCV	15/07/2004	306 000	4 167	29 064	339 231
PARIS	75019	15 -17 rue Henri Ribière	594	CCV	27/07/2004	1 386 000	0	115 435	1 501 435
COURCOURONNES	91026	307 square des Champs-Elysées	105	BUR	11/08/2004	122 000	0	9 133	131 133
PARIS	75008	14 rue de la Pépinière	176	CCV	20/08/2004	1 170 000	11 325	68 429	1 249 754
PARIS	75008	32 rue La Boétie	316	CCV	20/08/2004	1 378 000	85 750	80 572	1 544 322
PARIS	75015	5 boulevard Garibaldi	1 756	CCV	20/08/2004	1 900 000	0	111 124	2 011 124

Rapport financier sur l'exercice 2025

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2025

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
STE GENEVIEVE DES BOIS	91700	20 - 24 avenue de la Résistance	3 313	MSP	20/09/2004	1 250 000	119 687	124 990	1 494 678
PARIS	75006	13 quai des Grands Augustins	108	CCV	20/10/2004	550 000	0	55 226	605 226
PARIS	75007	30 rue de Grenelle	59	CCV	20/10/2004	200 000	0	22 035	222 035
PARIS	75008	15 rue de Lisbonne	237	CCV	20/10/2004	500 000	500	50 321	550 821
PARIS	75016	94 rue Raynouard	56	CCV	20/10/2004	200 000	4 333	20 128	224 462
VICHY	32000	20 à 26 rue Maréchal Foch	128	CCV	04/11/2004	124 845	0	10 483	135 328
TOULOUSE	31000	Carré Wilson - 70/ 72 avenue Yves Brunaud	146	CCV	04/11/2004	174 781	0	14 501	189 282
NANCY	54000	38 bis rue Grand Rabbin Haguenauer	143	CCV	04/11/2004	149 816	14 099	12 491	176 406
PARIS	75010	93 boulevard Magenta	45	CCV	04/11/2004	230 026	3 679	18 948	252 653
LYON	69006	38 avenue du Maréchal de Saxe	187	CCV	04/11/2004	436 955	0	35 616	472 571
PARIS	75018	131 rue Ordener	208	CCV	04/11/2004	982 523	15 500	71 087	1 069 110
PARIS	75014	90 boulevard du Montparnasse	82	CCV	04/11/2004	833 335	0	66 764	900 099
NOGENT SUR MARNE	94130	69 Grande rue du Général De Gaulle	90	CCV	04/11/2004	349 567	0	31 697	381 264
AMIENS	80000	22 bis rue Noyon	70	CCV	04/11/2004	287 141	0	23 547	310 688
ANGERS	49000	77 - 79 rue Plantagenêt	154	CCV	04/11/2004	449 440	0	36 610	486 050
PARIS	75012	53 boulevard de Reuilly	59	CCV	30/11/2004	298 878	0	24 790	323 668
PARIS	75013	68 avenue d'Italie	84	CCV	30/11/2004	673 410	15 500	52 637	741 547
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	54 rue de Paris	200	CCV	30/11/2004	555 556	0	43 721	599 277
MONTROUGE	92120	58 avenue Aristide Briand - 6 rue Gabriel Péri	155	CCV	30/11/2004	411 990	0	30 354	442 344
COLOMBES	92700	50 à 54 rue Saint Denis	59	CCV	30/11/2004	233 460	0	19 137	252 597
ENGHIEN LES BAINS	95880	17 à 31 rue du Général de Gaulle - 3 rue Jean Monnet	109	CCV	30/11/2004	399 502	0	31 756	431 258
BESANCON	25000	5 rue Luc Breton	127	CCV	30/11/2004	115 356	0	10 581	125 937
CAEN	14000	129/131 & 133 rue Saint Pierre	81	CCV	30/11/2004	399 502	7 240	32 034	438 775
CLERMONT FERRAND	63000	40 avenue des Etats-Unis - rue des Minimes	257	CCV	30/11/2004	277 156	0	22 617	299 773
DIJON	21000	1 rue Pasteur - 7 place des Cordeliers	83	CCV	30/11/2004	149 816	0	13 086	162 902
MARSEILLE	13008	132 avenue du Prado	76	CCV	30/11/2004	288 390	0	23 882	312 272
MARSEILLE	13001	11 rue Haxo	228	CCV	30/11/2004	561 800	549 766	44 329	1 155 895
MULHOUSE	68100	1bis rue du Sauvage - 50 rue de la Sinne	150	CCV	30/11/2004	337 081	0	27 828	364 909
REIMS	51100	2 rue Jeanne d'Arc - 82 rue de Vesle	104	CCV	30/11/2004	670 484	0	52 271	722 754
SAINT ETIENNE	42100	5 avenue de la Libération	128	CCV	30/11/2004	224 720	0	18 885	243 605
TOURS	37000	30/32 rue Charles Gille - 37/39 rue de Bordeaux	119	CCV	30/11/2004	399 502	0	32 156	431 658
TROYES	10000	56 rue Emile Zola	111	CCV	30/11/2004	399 502	0	31 620	431 122
VILLENEUVE LES BEZIERS	34420	6631 F rue de l'Acropole - Parc Actipolis	3 441	MSP	07/12/2004	2 660 156	57 500	155 734	2 873 390
SAINT MALO	35400	rue de la Maison Neuve - ZAC de la Moinerie	3 351	MSP	07/12/2004	2 046 974	0	119 835	2 166 809

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CLERMONT FERRAND	63100	rue du Pré Comtal - ZAC des Gavranches	3 387	MSP	07/12/2004	2 092 179	0	122 483	2 214 662
GIVORS	69700	ZI de la Vallée du Giers	720	MSP	02/12/2004	548 816	0	60 415	609 232
TORCY	71210	Carrefour du 8 mai	1 020	MSP	16/12/2004	1 000 000	0	96 847	1 096 847
PERPIGNAN	66000	5 boulevard Félix Mercader	2 203	CCV	17/02/2005	2 159 000	0	127 269	2 286 269
ANNEMASSE	74100	2 rue du Mont Rond	720	MSP	03/03/2005	570 000	0	65 341	635 341
NANTES	44000	4 rue Vauban	294	CCV	29/03/2005	374 001	0	28 847	402 848
JAUX	60000	avenue Jean Moulin	4 902	MSP	31/03/2005	2 775 000	2 241 654	253 775	5 270 429
AVIGNON	84000	71 avenue de la Trillade	1 378	GCC	14/06/2005	1 300 000	15 000	96 649	1 411 649
BRON	69500	231 avenue du Général de Gaulle	347	CCV	15/06/2005	457 347	0	10 800	468 147
NANCY	54000	82 rue Stanislas	94	CCV	01/07/2005	143 058	0	8 946	152 005
PARIS	75015	6 rue Maublanc	31	CCV	01/07/2005	46 242	0	2 892	49 134
NOGENT SUR MARNE	94130	2 rue de Pontier	133	CCV	01/07/2005	260 000	12 600	16 259	288 859
TULES	19000	13 avenue Victor Hugo	97	CCV	01/07/2005	105 000	0	9 066	114 066
THIONVILLE	57100	11 avenue Albert 1er	197	CCV	01/07/2005	276 042	30 178	19 173	325 393
MACON	71000	21 rue Gambetta	64	CCV	01/07/2005	72 080	0	4 313	76 393
ROUEN	76000	21 quai Corneille	55	CCV	01/07/2005	60 000	0	3 590	63 590
SENS	89100	1 avenue Lucien Cornet	132	CCV	01/07/2005	228 800	0	15 891	244 691
COLOMIERS	31770	place de la Mairie	80	CCV	01/07/2005	131 250	0	11 616	142 866
TOULOUSE	31400	19 avenue des écoles Jules Julien	225	CCV	01/07/2005	250 000	0	18 134	268 134
EPERNAY	51200	2 rue Ernest Vallée	107	CCV	01/07/2005	173 250	0	10 554	183 804
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	25 avenue Victor Bordier	700	MSP	24/08/2005	1 050 000	20 000	114 515	1 184 515
GUIPAVAS	29490	rue Augustin Fresnel	3 990	MSP	15/09/2005	2 800 000	0	163 594	2 963 594
MONTLUCON	3103	rue de la Gaité	246	CCV	16/09/2005	160 000	0	10 232	170 232
BOULOGNE SUR MER	62200	93 rue Thiers	164	CCV	16/09/2005	245 000	0	15 668	260 668
NANTERRE	92000	163-167 avenue Georges Clémenceau	1 461	BUR	05/10/2005	3 725 000	798 562	233 956	4 757 518
LA CHAPELLE ST MESMIN	45140	ZA La Chistera de Bel Air	3 468	MSP	24/11/2005	3 790 500	0	66 180	3 856 680
MAGENTA	51530	avenue Thévenet	3 839	MSP	05/12/2005	1 130 000	0	100 634	1 230 634
AMIENS	80000	Parc activité Vallée St Ladre	5 727	MSP	07/12/2005	3 200 000	0	327 332	3 527 332
MANTES LA VILLE	78200	82 boulevard Salengro	1 021	MSP	12/12/2005	1 400 000	0	75 399	1 475 399
PARIS	75006	147 rue de Rennes	477	CCV	06/02/2006	3 759 165	95 829	380 587	4 235 581
BALLAINVILLIERS	91160	Les Berges du Rouillon	3 078	MSP	23/02/2006	5 200 000	131 451	304 583	5 636 034
PARIS	75009	41 rue Lafayette	426	CCV	31/03/2006	1 565 000	93 419	155 382	1 813 800
BRUXELLES	1050	9 - 11a - 11b - 13 rue A.Orts	500	CCV	22/03/2006	2 200 000	0	280 850	2 480 850
CHELLES	77500	10/14 avenue du Général de Gaulle	1 641	MSP	27/06/2006	1 200 000	1 344 511	133 377	2 677 889
SAINT MARTIN BOULOGNE	62280	ZI de l'inquéterie 1 rue P. Martin	2 350	MSP	03/07/2006	1 800 000	0	108 406	1 908 406
NARBONNE	11100	ZA Plaisance 1 rue Plaisance	2 691	MSP	03/07/2006	1 575 000	0	94 886	1 669 886
PONT SAINTE-MARIE	10150	ZI Ecrevolles 6 avenue des Tirvets	3 721	MSP	03/07/2006	1 985 671	0	122 314	2 107 985
BEAUNE	21200	84 rue de Savigny	2 160	MSP	20/09/2006	2 438 797	1 385	57 346	2 497 528
VALENCE	26000	2 à 50 rue de Verdun	1 161	CCV	06/10/2006	630 000	16 682	38 701	685 384

Rapport financier sur l'exercice 2025

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2025

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ANGOULEME	16000	8 place Marengo	332	CCV	10/10/2006	520 000	0	30 591	550 591
BEAUNE	21200	24 - 28 rue Monge	546	CCV	10/10/2006	687 800	152 916	40 404	881 119
STRASBOURG	67000	1-4 place Kléber	1 706	CCV	10/10/2006	6 090 923	335 018	350 930	6 776 871
NANCY	54000	43 rue Saint Jean	2 792	CCV	10/10/2006	5 508 222	7 004 331	324 838	12 837 390
NANCY	54000	1 rue Notre Dame	1 019	CCV	10/10/2006	3 904 583	92 845	230 266	4 227 693
HOUDEMONT	54180	1 Allée des Peupliers 1-4 Allée des Prunus	5 648	ACT	10/10/2006	2 200 000	331 237	129 250	2 660 486
NEVERS	58000	31 rue François Mitterrand	153	CCV	10/10/2006	223 684	20 132	13 184	257 000
			189	HAB	10/10/2006	276 316	24 868	16 287	317 471
LUNEVILLE	54300	31 rue Banaudon - 1 rue du Général Leclerc	609	CCV	10/10/2006	700 000	247 222	41 324	988 546
COLMAR	68000	38 rue des Clefs	576	CCV	10/10/2006	600 000	0	34 491	634 491
LILLE	59000	30/30 bis rue Neuve	551	CCV	10/10/2006	1 450 000	11 590	85 400	1 546 990
EPINAL	88000	21 rue Léopold Bourg - 41 rue des Minimes	692	CCV	10/10/2006	920 000	21 513	54 091	995 604
MONTBELIARD	25200	21 rue Cuvier	194	CCV	10/10/2006	300 000	21 640	17 383	339 024
			207	HAB	10/10/2006	0	0	0	0
LYON	69004	8 Grande Rue de la Croix Rousse	235	CCV	10/10/2006	596 809	0	35 299	632 108
LENS	62300	16 rue du Maréchal Leclerc	279	CCV	10/10/2006	300 000	0	17 688	317 688
REIMS	51100	34 place d'Erlon	417	CCV	10/10/2006	1 882 767	51 290	112 004	2 046 060
			98	HAB	10/10/2006	0	0	0	0
EPERNAY	51200	2 rue du Général Leclerc	523	CCV	10/10/2006	377 000	11 286	22 232	410 518
NICE	6000	27 29 rue Jean Médecin	286	CCV	10/10/2006	674 000	60 000	39 947	773 947
MONTCEAU LES MINES	71300	43 rue Carnot 79 rue Eugène Pottier	498	CCV	10/10/2006	431 436	33 126	25 881	490 443
			310	HAB	10/10/2006	268 564	20 621	16 111	305 296
SOISSONS	2200	38 rue Saint Martin	131	CCV	10/10/2006	200 000	0	11 858	211 858
LORIENT	56100	9 rue des Fontaines	160	CCV	10/10/2006	336 364	17 244	20 976	374 585
MONTBELIARD	25200	23 rue Cuvier	268	CCV	10/10/2006	206 976	34 306	12 544	253 827
			513	HAB	10/10/2006	423 024	70 116	25 639	518 778
LURE	70200	ZAC de Motard 7 boulevard du Lac	136	CCV	10/10/2006	120 000	0	7 292	127 292
DOLE	39100	45 Grande Rue	304	CCV	10/10/2006	292 294	500	17 598	310 392
			112	HAB	10/10/2006	107 706	0	6 485	114 191
BETHUNE	62400	42 rue des Charitables 5 7 rue Grosse Tête	336	CCV	10/10/2006	400 801	0	23 862	424 664
			110	HAB	10/10/2006	149 199	0	8 883	158 081
CHAMBERY	73000	21 boulevard du Musée 2 rue St Antoine	139	CCV	10/10/2006	201 053	0	11 981	213 034
BORDEAUX	33000	48 rue du Loup	117	CCV	10/10/2006	600 000	0	35 075	635 075
STRASBOURG	67000	52 rue des Grandes Arcades	271	CCV	10/10/2006	384 750	37 713	4 123	426 586
CHAMPNIERS	16430	P.A.I.C. les Montagnes	1 152	MSP	11/12/2006	1 150 000	11 000	127 485	1 288 485
SAINT QUENTIN	2100	rue Georges Pompidou	2 157	MSP	22/12/2006	2 535 000	35 000	90 932	2 660 932
PARIS	75008	93 rue du Faubourg St Honoré	253	CCV	28/12/2006	2 125 000	14 283	129 296	2 268 579
PARIS	75009	6 bis rue de Châteaudun	110	CCV	28/12/2006	300 000	0	19 331	319 331
SAINT CLOUD	92210	165 - 185 boulevard de la République	494	CCV	28/12/2006	1 450 000	376 240	301 055	2 127 295
NEUILLY / SEINE	92200	8 rue Berteaux Dumas	155	CCV	28/12/2006	589 000	0	38 093	627 093

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75016	3 rue Benjamin Franklin	349	CCV	28/12/2006	1 280 000	0	78 522	1 358 522
PARIS	75016	60 avenue Paul Doumer	470	CCV	28/12/2006	5 467 000	0	333 390	5 800 390
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	204 rue de Conflans	1 520	MSP	30/01/2007	2 250 000	12 875	154 593	2 417 468
ISSY LES MOULINEAUX	92130	30 - 32 rue Diderot	72	CCV	28/12/2006	210 000	0	13 774	223 774
NEUILLY / SEINE	92200	2 rue Casimir	134	CCV	28/12/2006	455 000	0	28 453	483 453
PARIS	75017	80 rue de Prony	195	CCV	28/12/2006	792 000	0	48 916	840 916
PARIS	75017	25 rue du Col Moll	184	CCV	28/12/2006	599 000	0	37 959	636 959
NEUILLY / SEINE	92200	2 rue Théophile Gautier	204	CCV	28/12/2006	768 000	0	47 936	815 936
NEUILLY / SEINE	92200	1 rue Théophile Gautier	185	CCV	28/12/2006	1 367 000	0	85 735	1 452 735
PARIS	75009	34 rue Pierre Sémard	95	CCV	28/12/2006	337 010	0	21 086	358 096
PARIS	75017	54 rue de Prony	414	CCV	28/12/2006	2 156 000	0	134 784	2 290 784
PARIS	75017	3 rue Messonnier	303	CCV	28/12/2006	1 120 000	0	70 722	1 190 722
PARIS	75017	4 rue Messonier	489	CCV	28/12/2006	1 100 000	0	67 680	1 167 680
PARIS	75008	5 - 7 rue Monceau	196	CCV	28/12/2006	1 111 641	13 000	68 306	1 192 947
PARIS	75017	81 rue Jouffroy d'Abbans	528	CCV	28/12/2006	2 536 000	0	154 080	2 690 080
PARIS	75017	79 rue Jouffroy d'Abbans	579	CCV	28/12/2006	2 189 000	0	136 872	2 325 872
PARIS	75008	7 bis rue Monceau	186	CCV	28/12/2006	807 000	0	48 445	855 445
PARIS	75017	6 - 8 rue Messonier	609	CCV	28/12/2006	2 072 000	-	125 358	2 195 408
VENDEVILLE	59175	1 rue Seclin	1 600	MSP	27/03/2007	1 890 000	0	171 342	2 061 342
PORNIC	44000	ZA Les Gentelleries	578	MSP	30/03/2007	610 000	0	48 692	658 692
MONDEVILLE	14120	route de Paris	4 428	MSP	07/07/2003	5 513 449	3 116 958	502 970	9 133 377
ORANGE	84100	1 place de La République	404	CCV	29/03/2007	840 000	0	68 786	908 786
BALLANCOURT SUR ESSONNE	91610	Zac de l'Aunaie	240	CCV	13/04/2007	500 000	0	12 000	512 000
HENDAYE	64700	80/82 rue de Behobie	1 121	MSP	16/05/2007	1 841 460	0	0	1 841 460
SAINT CYR L'ECOLE	78210	57 rue Gabriel Peri	347	CCV	29/05/2007	830 000	0	16 210	846 210
BESANCON	25000	1 rue Tristan Bernard	1 140	MSP	06/06/2007	365 000	76 181	23 339	464 520
ORLEANS	45000	11rue Claude Lewy	653	MSP	14/06/2007	685 000	5 300	84 351	774 651
VILLIERS SUR MARNE	94350	ZAC des Portes de Villiers	765	MSP	20/06/2007	2 140 000	0	50 845	2 190 845
PARIS	75017	60/62 rue de Lévis	99	CCV	27/07/2007	855 856	0	2 632	858 488
PARIS	75009	7 rue de Maubeuge	60	CCV	27/07/2007	329 269	0	0	329 269
PARIS	75010	16 boulevard de Strasbourg	267	CCV	27/07/2007	1 430 899	0	0	1 430 899
PARIS	75009	81 rue Blanche	20	CCV	27/07/2007	185 927	0	0	185 927
ROUBAIX	59100	36 Grande rue	145	CCV	18/07/2007	640 000	0	69 114	709 114
AUTUN	71400	17/19 rue Carion	1 702	MSP	17/07/2007	1 500 000	0	28 033	1 528 033
PARIS	75009	10 rue Manuel	22	CCV	27/07/2007	65 406	0	0	65 406
PARIS	75015	118 rue St Charles - 5 rue Des Bergers	113	CCV	27/07/2007	1 312 175	11 667	0	1 323 842
PARIS	75010	7 rue de Nancy	62	CCV	27/07/2007	312 701	0	0	312 701
PARIS	75019	150 avenue de Flandre	49	CCV	27/07/2007	334 305	0	0	334 305
PARIS	75017	8 rue Saint Jean	30	CCV	27/07/2007	146 576	0	0	146 576
PARIS	75011	128 rue du Chemin Vert	52	CCV	27/07/2007	327 918	0	0	327 918
PARIS	75020	42 rue de Belleville	66	CCV	27/07/2007	309 569	0	0	309 569
PARIS	75001	36 rue de Richelieu	77	CCV	27/07/2007	989 218	0	0	989 218
			96	BUR	27/07/2007	0	0	0	0

Rapport financier sur l'exercice 2025

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2025

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75004	88 rue Saint Antoine	119	CCV	27/07/2007	1 238 571	30 000	0	1 268 571
PARIS	75010	81/83 rue du Faubourg du Temple	209	CCV	27/07/2007	1 030 189	0	0	1 030 189
PUTEAUX	92800	72 boulevard Richard Wallace	90	CCV	27/07/2007	227 167	0	0	227 167
PARIS	75010	4 rue de Paradis	229	CCV	27/07/2007	904 405	0	0	904 405
PARIS	75009	69 rue de Provence	85	HAB	27/07/2007	280 513	0	0	280 513
PLOEREN	56880	rue Louis Cadoudal	937	MSP	07/09/2007	1 156 000	0	127 878	1 283 878
PARIS	75018	21 rue Lepic	149	CCV	27/07/2007	636 788	0	0	636 788
			15	HAB	27/07/2007	62 749	0	0	62 749
PARIS	75011	50 rue de Montreuil	602	CCV	27/07/2007	1 900 342	0	0	1 900 342
PARIS	75005	22 rue du Pot de Fer	72	CCV	27/07/2007	569 723	0	0	569 723
LES LILAS	93260	135 rue de Paris	264	CCV	27/07/2007	980 747	0	2 587	983 334
PARIS	75011	197 rue du Faubourg Saint Antoine	43	CCV	27/07/2007	300 526	0	0	300 526
PARIS	75018	10/12 boulevard de Clichy	170	CCV	27/07/2007	611 066	0	0	611 066
PARIS	75015	131 rue Saint Charles	75	CCV	27/07/2007	751 229	0	0	751 229
BOIS COLOMBE	92270	79 rue des Bourguignons	98	CCV	27/07/2007	835 392	0	0	835 392
PARIS	75010	1/3 boulevard de Strasbourg	272	CCV	27/07/2007	1 257 512	0	0	1 257 512
PARIS	75011	82 rue du Faubourg du Temple	211	CCV	27/07/2007	704 675	0	0	704 675
PARIS	75016	11 rue de Passy	109	CCV	27/07/2007	1 235 774	0	0	1 235 774
PARIS	75019	7 rue de l'Olive	101	CCV	27/07/2007	400 109	10 000	0	410 109
PARIS	75015	83 rue du Commerce	96	CCV	27/07/2007	476 632	0	0	476 632
PARIS	75015	88 rue du Commerce	45	CCV	27/07/2007	278 837	0	0	278 837
PARIS	75015	359 rue Vaugirard	147	CCV	27/07/2007	999 573	0	0	999 573
PARIS	75017	23 avenue de Clichy	84	CCV	27/07/2007	390 695	21 424	0	412 119
PARIS	75015	60 rue du Commerce	152	CCV	27/07/2007	1 087 034	0	0	1 087 034
CHARENTON LE PONT	94220	22 rue de Paris	103	CCV	27/07/2007	266 792	0	0	266 792
PARIS	75004	32 rue Saint Antoine	123	CCV	27/07/2007	778 757	0	0	778 757
PARIS	75012	178 rue du Faubourg Saint Antoine	89	CCV	27/07/2007	432 279	0	0	432 279
PARIS	75013	6 rue Primatice	74	CCV	27/07/2007	329 153	0	0	329 153
PARIS	75005	45 boulevard Saint Germain	63	CCV	27/07/2007	414 228	0	0	414 228
PARIS	75005	10 rue Broca	56	CCV	27/09/2007	475 298	0	0	475 298
MALAKOFF	92240	124 avenue Pierre Brossolette	45	CCV	27/09/2007	195 873	9 663	0	205 536
PARIS	75007	20 rue Clerc	56	CCV	27/07/2007	417 458	0	0	417 458
QUIMPER	29000	allée Pierre Louet	1 879	MSP	12/11/2007	2 600 000	8 835	208 411	2 817 246
HAZEBROUCK	59190	52 rue du Maréchal Leclerc	104	CCV	07/11/2007	355 000	13 333	45 122	413 455
SAINT EGREVE	38120	5 rue Marcel Paul	1 070	MSP	06/12/2007	1 300 000	0	157 469	1 457 469
SAINT QUENTIN	2100	185 rue Georges Pompidou	5 032	MSP	21/12/2007	5 138 000	0	310 744	5 448 744
AMIENS	80000	ZAC de la Vallée Ladre	8 905	MSP	21/12/2007	9 442 000	8 200	546 355	9 996 555
RUEIL MALMAISON	92500	8 rue de Marepas	201	CCV	21/12/2007	667 835	0	55 706	723 541

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
NEUILLY / SEINE	92200	63 avenue du Roule	111	CCV	21/12/2007	1 215 460	0	100 701	1 316 161
GRENOBLE	38000	51-53 cours Jean Jaurès	209	CCV	21/12/2007	568 990	0	47 996	616 986
SAINT MALO	35400	38 boulevard de l'Aurore	302	CCV	28/12/2007	580 000	0	35 800	615 800
TOULOUSE	31000	21 boulevard Carnot	155	CCV	21/12/2007	668 316	21 838	56 058	746 212
SAINT HERBLAIN	44800	Zac de Lorie	3 420	BUR	10/12/2007	4 300 000	41 924	160 176	4 502 100
ORLEANS	45000	9 rue Jeanne d'Arc	170	CCV	21/12/2007	625 889	0	52 461	678 350
PARIS	75007	15 rue Jean Nicot	124	CCV	21/12/2007	948 316	0	78 862	1 027 179
PARIS	75014	53 rue Daguerre	107	CCV	21/12/2007	910 384	0	75 800	986 184
PERPIGNAN	66000	2 place de Catalogne	274	CCV	21/12/2007	768 666	0	64 539	833 205
METZ	57000	15 rue de Haute Seille	129	CCV	27/12/2007	240 000	0	15 045	255 045
ENGHIEN LES BAINS	95880	3 place du Maréchal Foch	108	CCV	21/12/2007	789 846	0	64 457	854 303
ALLONNES	72700	7 rue Blaise Pascal	1 995	MSP	28/05/2008	2 390 000	40 000	44 865	2 474 865
MAROLLES EN BRIE	94440	rue de la Tuilerie	1 067	MSP	30/05/2008	950 000	0	59 073	1 009 073
COUDEKERQUE BRANCHE	59210	2 route de Bergues	486	MSP	04/06/2008	515 000	0	75 087	590 087
VAL DE REUIL	27100	19 allée Vivaldi	918	GCC	13/06/2008	640 000	0	69 899	709 899
LA RICHARDAIS	35780	Zone de la Jannaie	5 594	MSP	04/07/2008	5 400 000	252 412	290 074	5 942 486
CLICHY	92110	44 allée Léon Gambetta	3 456	BUR	01/07/2008	8 527 500	7 203 694	765 766	16 496 960
SAINT DIE DES VOSGES	88100	46 rue du 12ème Régiment	1 215	MSP	14/10/2008	730 000	42 500	89 805	862 305
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	19 rue Faraday	2 063	BUR	24/10/2008	3 052 500	90 449	283 195	3 426 144
ARCUEIL	94110	5 rue Ricardo	2 418	CVP	23/10/2008	1 787 931	0	61 247	1 849 178
SARAN	45770	Rue Thomas Edison ZAC des Cent Arpents	1 279	MSP	09/12/2008	1 130 000	0	125 356	1 255 356
PARIS	75005	134 rue Mouffetard	195	CCV	13/02/2009	483 501	0	68 392	551 893
SOISY SOUS MONTMORENCY	95230	61 rue de Paris	1 963	CCV	17/06/2009	2 125 000	54 472	130 359	2 309 832
ETAMPES	91150	ZAC du Plateau Guiguette	714	MSP	23/07/2009	1 014 700	0	25 520	1 040 220
FERE CHAMPENOISE	51230	18 rue Foch	240	CCV	09/07/2009	224 800	0	0	224 800
VILLEURBANNE	69100	2 avenue Salvator Allende	210	CCV	09/07/2009	321 840	0	0	321 840
SIX FOURS LES PLAGES	83140	548 avenue Mal de Lattre de Tassigny	224	CCV	09/07/2009	491 700	29 920	0	521 620
CANET EN ROUSSILLON	66140	avenue de la Côte Radieuse	115	CCV	09/07/2009	276 080	0	0	276 080
TOULON	83000	boulevard Bir Haleim et Fenelon	85	CCV	09/07/2009	144 000	0	0	144 000
ROINVILLE SOUS AUNEAU	28700	La Fosse Fondue	1 638	MSP	09/07/2009	1 413 950	29 629	0	1 443 579
PARIS	75013	85/95 quai de la Gare	3 606	CCV	30/09/2009	6 700 000	0	421 150	7 121 150
LYON	69003	74 rue de Bonnel	375	CCV	06/10/2009	1 060 000	0	104 750	1 164 750
REIMS	51000	Espace Drouet d'Erlon	3 682	CCV	03/11/2009	7 290 000	0	345 438	7 635 438
PARIS	75002	1/3 rue Lulli	684	BUR	13/11/2009	3 900 000	258 600	446 109	4 604 709
IZON	33450	Hammeau Maucaillou	5 245	MSP	01/12/2009	3 882 841	0	0	3 882 841
BOURGES	18000	16 rue du Commerce	56	CCV	30/11/2009	539 400	0	52 415	591 815
BOURGES	18000	36/40 rue Mirebeau	189	CCV	30/11/2009	734 700	0	71 050	805 750
MARMANDE	47200	Lieudit Roustaud de Thivras	2 384	MSP	24/11/2009	1 760 000	62 500	153 758	1 976 258
EPINAL	88000	ZAC des Terres Saint Jean	2 931	MSP	22/12/2009	3 442 000	668 372	178 865	4 289 237

Rapport financier sur l'exercice 2025

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2025

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
QUIMPER	29000	39 route du Loch	4 150	MSP	01/02/2010	4 011 511	0	284 474	4 295 985
LE PONTET	84130	227 avenue du Général Leclerc	3 800	MSP	01/02/2010	8 449 045	0	592 755	9 041 800
PARIS	75002	75 rue de Richelieu	474	CCV	15/04/2010	2 950 000	10 590	243 836	3 204 426
ORLEANS	45000	16 rue de la République	2 899	CCV	12/07/2010	10 620 000	0	644 768	11 264 768
			895	BUR	12/07/2010	0	0	0	0
CLAYE SOUILLY	77410	chemin de Compans ZAC des Sablons	4 206	MSP	20/07/2010	4 700 000	5 320	380 493	5 085 813
GOMETZ LE CHATEL	91940	1 rue Fromenteau	3 423	MSP	20/07/2010	3 410 000	7 320	277 797	3 695 117
FLINS SUR SEINE	78410	lotissements les Mériels	5 482	MSP	21/07/2010	4 500 000	7 820	365 840	4 873 660
LA GARDE	83130	232 allée des 4 Chemins	2 124	MSP	21/07/2010	3 500 000	27 114	284 242	3 811 356
BRIVE LA GAILLARDE	19100	1 rue Gambetta	348	CCV	21/10/2010	2 159 549	0	130 826	2 290 375
MONT DE MARSAN	40000	4 rue Gambetta	359	CCV	21/10/2010	1 008 313	0	63 385	1 071 698
VILLENEUVE SUR LOT	47300	20-22 rue de Paris	165	CCV	21/10/2010	1 045 532	0	63 822	1 109 354
			257	HAB	21/10/2010	0	0	0	0
CHALONS EN CHAMPAGNE	51520	51-53 rue de la Marne	125	CCV	21/10/2010	636 620	0	39 208	675 828
MACON	71000	83-85 rue Dombey	453	CCV	21/10/2010	814 932	0	50 066	864 998
CHAMBERY	73000	17 boulevard de la Colonne	73	CCV	23/11/2010	743 212	0	45 642	788 854
MOULINS	3000	39 place d'Allier	1 064	CCV	21/10/2010	1 568 169	0	98 253	1 666 422
VICHY	3200	2-4 rue Georges Clémenceau	681	CCV	21/10/2010	1 408 193	25 000	85 774	1 518 967
CHARLEVILLE MEZIERES	8000	38-40 rue de la République	292	CCV	23/11/2010	1 375 986	101 529	83 847	1 561 362
NARBONNE	11100	28 rue Pont des Marchands	156	CCV	21/10/2010	490 276	0	30 458	520 734
BOURGES	18000	1 rue Edouard Branly 2 rue du Commerce	62	CCV	23/11/2010	557 408	0	34 752	592 160
SAINT ETIENNE	42000	29 rue Saint Jean	145	CCV	21/10/2010	586 608	0	32 597	619 205
SARREGUEMINES	57200	4 rue Louis Pasteur	704	GCC	30/07/2010	1 150 000	33 000	114 619	1 297 619
SAINT ETIENNE	42000	17 rue du Président Wilson	429	CCV	21/10/2010	1 039 152	0	67 404	1 106 556
MACON	71000	115 rue de Carnot	58	CCV	21/10/2010	417 156	500	26 148	443 804
			201	HAB	21/10/2010	0	0	0	0
DIEPPE	76200	30-34 rue de la Barre	232	CCV	21/10/2010	743 915	0	45 854	789 769
MELUN	77000	52 rue Saint Aspais	478	CCV	21/10/2010	1 256 820	0	76 611	1 333 431
MELUN	77000	54 rue Saint Aspais	208	CCV	21/10/2010	353 151	0	22 204	375 355
TRAPPES	78190	square de la Commune de Paris	372	CCV	15/09/2010	715 000	0	34 153	749 153
LE MANS	72000	50-54 avenue Général de Gaulle	823	CCV	24/09/2010	1 550 000	24 084	155 076	1 729 160
LE MANS	72000	50-54 avenue Général de Gaulle	403	CCV	24/09/2010	0	0	0	0
PARIS	75016	59 avenue de Versailles	137	CCV	30/09/2010	800 000	0	68 224	868 224
BRASSCHAAT	2930	Bredabaan 315	172	CCV	12/10/2010	1 000 000	0	126 440	1 126 440
MORTSEL	2640	Statielei 1	173	CCV	12/10/2010	935 000	-	123 186	1 014 927
MORTSEL	2640	Statielei 8-10	212	CCV	12/10/2010	905 000	0	121 723	1 026 723
KAPPELEN	2950	Dorpslpein 1/16	584	CCV	12/10/2010	2 198 000	0	272 110	2 470 110
ANTWERPEN	2030	Abdijstraat 23	105	CCV	12/10/2010	579 000	0	83 405	662 405
ANTWERPEN	2000	Kammenstraat 37	93	CCV	12/10/2010	1 030 000	63 692	128 806	1 222 498
ANTWERPEN	2000	Abdijstraat 16	157	CCV	13/10/2010	492 100	0	73 752	565 852
ANVERS	2000	Kammenstraat 43	557	CCV	28/10/2010	2 350 000	52 998	269 101	2 672 099
KNOKKE HEIST	8300	Lippenslaan	175	CCV	28/10/2010	1 100 000	0	142 556	1 242 556

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
TOURS	37000	1-3 rue de Bordeaux	2 989	CCV	01/10/2010	11 562 000	253 554	697 522	12 513 076
NAMUR	5000	37 rue de Marchovelette	185	CCV	03/11/2010	841 000	0	134 035	975 035
PARIS	75014	187 avenue du Maine	53	CCV	02/12/2010	488 054	0	45 383	533 437
PARIS	75015	57 rue de Cambronne	170	CCV	02/12/2010	799 363	0	74 331	873 694
PARIS	75016	50 rue de la Fontaine	32	CCV	02/12/2010	355 496	0	33 057	388 553
PARIS	75015	48 bis rue de Belles Feuilles	144	BUR	02/12/2010	1 065 483	0	99 076	1 164 559
PARIS	75009	3 rue Cadet	57	CCV	02/12/2010	324 365	0	30 162	354 527
PARIS	75017	86 rue des Dames	119	CCV	02/12/2010	532 239	0	49 492	581 731
MONTAUBAN	82000	37-39 rue de la Résistance	57	CCV	21/10/2010	435 166	0	27 337	462 503
RENNES	35000	40 place du Colombier	4 826	CCV	03/12/2010	9 670 000	0	601 425	10 271 425
FOUGERES	35300	ZAC de la Guenaudière	3 612	GCC	01/12/2010	10 544 550	108 011	745 854	11 398 415
PARIS	75010	58 rue Faubourg Poissonnière	71	CCV	10/12/2010	427 500	0	44 547	472 047
BIARRITZ	64200	7 avenue Edouard VII	664	CCV	17/12/2010	2 250 400	901 726	141 088	3 293 214
TOURS	37000	3 rue de Bordeaux	982	HAB	01/10/2010	2 032 431	173 826	129 308	2 335 564
TOURCOING	59200	13 rue de Lille	202	CCV	27/12/2010	1 000 000	0	112 726	1 112 726
			186	HAB	27/12/2010	0	0	0	0
AUREC SUR LOIRE	43110	Route de Firmiry	2 908	MSP	23/12/2010	2 956 154	0	0	2 956 154
CESSON LA FORET	77240	centre commercial Cesson la Forêt	1 596	MSP	23/12/2010	1 627 385	0	0	1 627 385
BRIANCON	5100	1 chemin Fanton	6 592	MSP	23/12/2010	11 120 701	556 543	0	11 677 244
AURIOL	13390	RN 560 quartier de la Glacière	2 802	MSP	23/12/2010	3 466 369	0	0	3 466 369
ISSOIRE	63500	41 boulevard Pasteur	1 826	MSP	23/12/2010	1 819 098	32 530	17	1 851 645
EAUZE	32800	38 boulevard d'Artagnan	648	MSP	23/12/2010	251 366	0	3	251 369
BOURG EN BRESSE	1000	12 avenue des Sports	5 132	GCC	23/12/2010	5 859 319	48 378	55	5 907 752
DOUARNENEZ	29100	12 rue Etienne Kernours	1 857	MSP	23/12/2010	1 924 602	18 865	18	1 943 486
RENAGE	38140	lieu dit le Plan	1 453	MSP	23/12/2010	1 415 664	0	13	1 415 677
MONTPELLIER	34000	avenue du Lauraguais	2 778	MSP	23/12/2010	3 985 005	40 900	37	4 025 942
TOULON	83000	121 avenue Aristide Briand	2 549	MSP	23/12/2010	3 995 579	3 000	38	3 998 617
MOUANS SARTOUX	6370	1006 Chemin des Gourettes	777	MSP	23/12/2010	1 534 362	0	26	1 534 388
HYERES	83400	boulevard Geoffroy Saint Hilaire	100	MSP	23/12/2010	358 921	1 574	6	360 501
ANNONAY	7100	avenue de l'Europe	1 455	CCV	23/12/2010	1 859 008	0	17	1 859 025
LA NAPOULE	6210	boulevard des Ecureuils	1 700	GCC	23/12/2010	5 201 393	-	87	5 157 680
SAUJON	17600	15 avenue Tiers	1 553	MSP	23/12/2010	1 119 162	20 604	11	1 139 777
MARSEILLE	13009	397 boulevard Romain Roland	204	CCV	23/12/2010	2 046 350	0	34	2 046 384
			500	BUR	23/12/2010	0	0	0	0
AUBAGNE	13400	33 avenue Roger Salengro	365	GCC	23/12/2010	800 616	0	13	800 629
LA DESTROUSSE	13112	lieut dit Souque Nègre	768	GCC	23/12/2010	2 220 479	231 149	37	2 451 666
LA PANNE	8660	Zeelan 109	389	CCV	28/01/2011	1 200 000	0	154 842	1 354 842
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	585	MSP	23/12/2010	912 873	0	0	912 873
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	2 079	MSP	23/12/2010	1 837 055	0	0	1 837 055
SAINT GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	1 445	MSP	23/12/2010	1 137 209	13 070	0	1 150 279

Rapport financier sur l'exercice 2025

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2025

Ville	CP	Adresse	Surface m²	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 GREGOIRE	35760	route de Saint Malo	504	MSP	23/12/2010	645 024	0	0	645 024
CHAMPNIERS	16430	les Grandes Chaumes	495	MSP	23/12/2010	350 922	0	0	350 922
PARIS	75018	13 rue du Poteau	154	CCV	31/03/2011	1 059 700	0	65 219	1 124 919
PARIS	75015	58 rue Vasco de Gama	78	CCV	31/03/2011	158 501	0	11 908	170 409
NAMUR	5000	rue de la Tour marché Saint Rémy	821	CCV	31/03/2011	1 800 000	20 921	285 599	2 106 520
ANTWERPEN	2140	Abdijstraat 53	127	CCV	30/03/2011	450 000	0	75 632	525 632
PARIS	75017	69 place Félix Lobligeois	185	CCV	31/03/2011	1 015 400	0	64 453	1 079 853
PARIS	75007	264 boulevard Saint-Germain	83	CCV	31/03/2011	1 900 601	39 583	116 070	2 056 254
LILLE	59000	79 rue Nationale	355	CCV	30/03/2011	2 160 000	0	131 355	2 291 355
PARIS	75018	44 rue Damrémont	178	CCV	31/03/2011	697 901	0	43 568	741 469
PARIS	75018	10 rue Aristide Bruant & 59 rue des Abbesses	96	CCV	31/03/2011	523 800	0	33 015	556 815
PARIS	75017	70 rue de la Jonquière	38	CCV	31/03/2011	198 200	0	13 469	211 669
PARIS	75014	81-83 rue Daguerre	47	CCV	31/03/2011	321 900	0	20 915	342 815
PARIS	75011	125 avenue Parmentier	34	CCV	31/03/2011	203 300	0	13 892	217 192
PARIS	75008	29 rue d'Artois & 32-34 rue de Berri	377	CCV	31/03/2011	1 490 301	564	92 099	1 582 964
PARIS	75004	28 boulevard Sébastopol	235	CCV	31/03/2011	1 818 900	16 113	110 988	1 946 001
PARIS	75001	53 boulevard Sébastopol	292	CCV	31/03/2011	1 792 200	0	109 663	1 901 863
PARIS	75016	23-27 bis rue Copernic	70	CCV	31/03/2011	422 500	0	26 107	448 607
PARIS	75010	4-6 boulevard Saint-Martin	263	CCV	31/03/2011	1 159 401	476	71 763	1 231 640
PARIS	75007	31-35 rue de Bellechasse	188	CCV	31/03/2011	1 998 200	10 994	121 522	2 130 716
BRUXELLES	1070	chaussée de Wavre 675	95	CCV	28/04/2011	490 000	0	89 536	579 536
BRUXELLES	1040	chaussée de Wavre 685	165	CCV	13/05/2011	640 000	0	108 372	748 372
PARIS	75002	23 boulevard Poissonnière	2 090 685	BUR CCV	16/05/2011 16/05/2011	18 013 121 0	1 553 010 0	1 220 933 0	20 787 064 0
PARIS	75017	26 rue Sauffroy	111	CCV	19/05/2011	259 200	0	17 489	276 689
ANTWERPEN	2020	Abdijstraat 51	292	CCV	13/05/2011	450 000	0	73 671	523 671
PARIS	75002	10 rue d'Uzès	3 605	BUR	16/05/2011	20 136 879	1 585 198	1 436 110	23 158 187
BRUXELLES	1050	7 place Fernand Cocq	70	CCV	24/06/2011	410 000	0	78 891	488 891
BRUXELLES	1050	522-524 chaussée de Waterloo	186	CCV	24/06/2011	590 000	0	90 507	680 507
ANTWERPEN	2000	26 Wiegstraat	47	CCV	05/07/2011	755 000	0	103 337	858 337
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	57 quai Alphonse Le Gallo	1 733	BUR	27/07/2011	7 610 500	2 306 089	603 636	10 520 225
MECHELEN	2800	78 Bruul	51	CCV	05/08/2011	300 000	0	51 921	351 921
BRUXELLES	1040	230 rue de Linthout	300	CCV	18/08/2011	460 000	0	85 862	545 862
MECHELEN	2800	80 Bruul	552	CCV	26/08/2011	1 900 000	9 436	212 833	2 122 269
ANTWERPEN	2000	13 Wiegstraat	128	CCV	26/08/2011	905 000	19 421	118 780	1 043 200
ANTWERPEN	2000	15-17 Wiegstraat	165	CCV	26/08/2011	2 440 000	0	273 041	2 713 041
BEVEREN	9120	52 Vrasenstraat	175	CCV	01/09/2011	675 000	0	70 942	745 942
BRUXELLES	1000	147 chaussé d'Ixelles	94	CCV	01/09/2011	450 000	0	84 170	534 170
BEZIERS	34500	C.C Les Allées - ZAC Montimaran	10 137	GCC	22/12/2011	33 786 600	777 056	19 000	34 582 656
GENT	9000	34 Walpoortstraat	123	CCV	21/09/2011	1 100 000	25 000	153 664	1 278 664

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75009	42 rue Saint Georges	35	CCV	27/09/2011	305 000	0	29 415	334 415
PARIS	75002	21 boulevard Poissonière	128	CCV	27/09/2011	1 080 000	0	101 833	1 181 833
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAC du Clos aux Antes	10 751	MSP	13/10/2011	14 862 885	0	1 278 234	16 141 119
TOURVILLE LA RIVIERE	76410	ZAC du Clos aux Antes	4 037	ACT	13/10/2011	3 440 000	0	208 379	3 648 379
PARIS	75013	boulevard Vincent Auriol	24	CCV	04/11/2011	260 000	0	27 116	287 116
PIERRELAYE	95220	2-14 Avenue du général Leclerc	7 058	CVP	04/11/2011	7 068 421	0	567 537	7 635 958
PARIS	75015	56 Avenue de Suffren	688	CCV	09/11/2011	4 000 000	0	248 960	4 248 960
LA CHAPELLE SUR ERDRE	44240	Zac de la Bérangerais	2 485	GCC	22/12/2011	7 723 159	885 375	4 966	8 613 501
MONTPELLIER	34000	129-129 bis avenue de Lodève	1 260	GCC	22/12/2011	7 550 045	0	7 461	7 557 506
ALBI	81000	2 et 4rue Francisco Goya - Lieu Dit "Caussels"	1 512	GCC	22/12/2011	6 578 024	98 490	5 441	6 681 954
EPERNAY	51200	27 rue Porte Lucas	72	CCV	30/01/2012	176 000	0	11 884	187 884
RAMBOUILLET	78120	62 rue du Gal De Gaulle	48	CCV	05/03/2012	420 000	0	0	420 000
LILLE	59000	10/12 rue Priez	242	CCV	05/03/2012	670 733	0	0	670 733
CANNES	6400	125 rue d'Antibes	287	CCV	05/03/2012	3 746 219	75 000	0	3 821 219
BORDEAUX	33000	9 rue Grassi	699	CCV	05/03/2012	3 000 000	243 600	0	3 243 600
MARSEILLE	13006	73 rue de Rome	73	CCV	05/03/2012	674 648	0	0	674 648
PARIS	75011	24 rue de la folie méricourt	88	CCV	05/03/2012	403 418	0	0	403 418
PARIS	75008	90 rue Monceau	39	CCV	05/03/2012	441 371	0	0	441 371
STE MAXIME	83120	23 avenue St Exupéry	418	MSP	05/03/2012	1 861 000	2 000	0	1 863 000
CHOLET	49300	33 rue de l'Orangerie	266	CCV	05/03/2012	551 913	0	0	551 913
STRASBOURG	67000	9 rue Gutenberg	945	CCV	05/03/2012	3 049 733	32 760	0	3 082 493
PARIS	75007	69 rue de l'Université	39	CCV	15/03/2012	474 952	0	0	474 952
CHALON SUR SAONE	71100	10 Grande rue	118	CCV	05/03/2012	910 635	0	0	910 635
PARIS	75016	26 Avenue Victor Hugo	75	CCV	05/03/2012	3 030 283	0	0	3 030 283
TIENEN	3300	Leuvensestraat 28	2 045	CCV	11/04/2012	3 140 000	0	414 704	3 554 704
BRUXELLES	1060	Chaussée de Waterloo, 157	290	CCV	16/05/2012	510 000	0	80 968	590 968
BRUXELLES	1060	Chaussée de Waterloo, 159	236	CCV	16/05/2012	510 000	0	80 889	590 889
ANTWERPEN	2000	Nationalestraat,12	123	CCV	16/05/2012	822 000	0	87 383	909 383
RENNES	35000	20 rue d'Isly	3 070	CCV	23/05/2012	6 700 000	0	565 949	7 265 949
BRUXELLES	1080	Rue de Wand 58 A	100	CCV	12/07/2012	385 000	0	77 967	462 967
PARIS LA DEFENSE	92057	Les Collines de l'Arche-Bât Concorde B	5 811	BUR	17/07/2012	33 421 500	3 948 348	2 041 550	39 411 398
SAINT DENIS	93000	9 Allée Blanqui	3 429	CCV	27/07/2012	5 684 665	0	445 053	6 129 718
TOULON	83000	Avenue Franklin Roosevelt - Ctre Ccial Mayol	2 850	CCV	27/07/2012	3 098 758	1 366 163	242 564	4 707 486
LIMOGES	87000	39 bis, av Garibaldi - Ctre Ccial St Martin	2 597	CCV	27/07/2012	3 494 469	188 856	273 299	3 956 624
ORLEANS	45000	36 Rue Charles Sanglier	4 419	CCV	27/07/2012	5 180 674	0	404 315	5 584 989
LE MANS	72000	Ctre Ccial LES JACOBINS - 13 rue Blondeau	2 188	CCV	27/07/2012	5 014 317	37 387	392 200	5 443 904
EPONE	78680	Zac des Beurrons	334	MSP	24/09/2012	430 000	0	51 598	481 598
ANGERS	49000	5 Rue St Lazare	424	CCV	15/10/2012	460 000	0	32 631	492 631

Rapport financier sur l'exercice 2025

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2025

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MONTAUBAN	82350	729 Route du Nord-Parc Ccial d'Aussonne	5 861	MSP	02/10/2012	2 177 224	73 659	6 731	2 257 614
MARCQ EN BAROEUL	59700	61 Rue du cheval blanc	5 245	MSP	02/10/2012	5 728 736	45 335	17 710	5 791 781
PERPIGNAN	66000	2000 Avenue d'Argeles sur mer	3 528	MSP	02/10/2012	8 543 201	786 023	26 411	9 355 635
ANGOULINS	17690	ZAC Des ormeaux	3 532	MSP	02/10/2012	6 392 324	62 643	19 762	6 474 729
ALES	30100	BAS RIEU-CHELIN SOUS ST ETIENNE 121 Impasse des pommiers	1 985	MSP	02/10/2012	2 791 865	5 320	8 631	2 805 816
VILVOORDE	1804	Leuvensestraat 62	57	CCV	08/11/2012	340 000	0	49 763	389 763
PARIS	75008	25 Rue du Gal FOY	2 447	BUR	13/11/2012	20 000 000	316 251	1 310 278	21 626 529
			57	HAB	13/11/2012	0	0	0	0
TOULOUSE	31100	295 Route d'Espagne	4 536	MSP	29/11/2012	4 899 748	7 595	21 743	4 929 086
TOULOUSE	31400	182 Route de Revel	1 975	MSP	29/11/2012	4 729 092	7 595	14 620	4 751 307
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	151-159 Rue de Silly	4 599	BUR	10/12/2012	25 200 000	736 098	1 527 145	27 463 243
			258	CCV	10/12/2012	0	0	0	0
PARIS	75009	51 Rue Le Peletier	176	CCV	17/12/2012	14 650 000	329 289	1 104 009	16 083 298
			1 517	BUR	17/12/2012	0	0	0	0
			79	HAB	17/12/2012	0	0	0	0
HEUSDEN ZOLDER	3550	Koolmijnlaan 96/98/100	759	CCV	14/12/2012	1 100 000	0	155 583	1 255 583
VILLEFRANCHE SUR SAONE	69400	1050 Bld Burdeau/345 rue François Meunier	5 548	GCC	20/12/2012	30 000 000	56 054	104 799	30 160 853
CLERMONT FERRAND	63000	26 Avenue des Etats-Unis	893	CCV	21/12/2012	2 230 212	339 153	161	2 569 525
BORDEAUX	33000	19 Rue Vital Carles	825	CCV	21/12/2012	2 224 773	800 000	160	3 024 933
NANTES	44000	2 PLACE DELORME	214	CCV	21/12/2012	426 303	0	31	426 334
PARIS	75009	50/52 Rue d'Amsterdam-18 Rue de Milan	5 752	BUR	06/02/2013	46 000 000	8 773 669	2 878 235	57 651 904
LA PANNE	8660	Zeelan 95 - Konijnenweg 1	330	CCV	06/03/2013	1 000 000	0	105 106	1 105 106
PARIS	75015	83/85 rue Saint Charles	1 247	CCV	25/03/2013	5 850 000	65 000	614 200	6 529 200
BRETIGNY SUR ORGE	91220	40 Rue Pierre Brossolette	1 787	CCV	03/09/2012	2 715 000	0	27 458	2 742 458
LA LOUVIERE	7100	Rue Albert 1er, 29	587	CCV	24/04/2013	950 000	23 503	147 993	1 121 496
SAINT AMAND LES EAUX	59230	7 Grand Place	181	CCV	16/05/2013	260 000	0	29 771	289 771
NAMUR	5000	5 Place Saint Rémy	186	CCV	01/07/2013	710 000	15 509	95 005	820 514
RONSE	9600	Cesar Snoecklaan, 51	20 482	GCC	03/07/2013	21 475 000	700 247	2 185 902	24 361 149
NIMES	30000	29 Cours Jean Monnet	2 476	MSP	17/09/2013	4 750 000	0	448 831	5 198 831
TOURS	37000	Place Nicolas Copernic	2 527	MSP	17/09/2013	4 100 000	0	389 064	4 489 064
MONDEVILLE	14120	ZAC de l'Etoile	3 341	MSP	17/09/2013	6 250 000	0	589 165	6 839 165
PARIS	75012	46 Boulevard de reuilly	2 808	CCV	18/09/2013	7 650 000	0	762 048	8 412 048
PARIS	75007	37 Rue de Grenelle	50	CCV	02/12/2013	920 000	22 181	107 113	1 049 294
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	62 Bis Avenue André Morizet	6 264	BUR	11/12/2013	28 830 000	1 399 382	2 218 071	32 447 454
BRAINE L'ALLEUD	1420	Place du Môle, 24	2 054	CCV	27/12/2013	2 150 000	0	334 342	2 484 342
VINCENNES	94300	69 Rue de Fontenay	70	CCV	27/01/2014	600 000	0	66 681	666 681
MULHOUSE	68100	12 Rue de la Sinne	2 110	CCV	27/02/2014	3 060 000	0	11 271	3 071 271
COMPIEGNE	60200	3 Rue de la Sous Préfecture	594	CCV	27/02/2014	1 260 000	2 400	4 637	1 267 037
			600	BUR	27/02/2014	0	0	0	0
NEUILLY / SEINE	92200	40 Avenue Charles De Gaulle	1 376	CCV	27/02/2014	10 800 000	77 975	47 187	10 925 162

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2025

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
STRASBOURG	67000	11 Place de Gutemberg	1 172	CCV	27/02/2014	7 115 000	186 600	34 853	7 336 453
			561	HAB	27/02/2014	0	0	0	0
CHATEAUROUX	36000	11-13 Rue Jean jaures/15 Pl de la république	1 008	CCV	27/02/2014	1 380 000	0	5 088	1 385 088
ROUBAIX	59100	21 Grande Rue	945	CCV	26/03/2014	1 400 000	0	123 246	1 523 246
TOULON	83000	Rue Jean Jaures	211	BUR	26/03/2014	520 213	110 408	45 861	676 482
ALENCON	61100	40/44 Rue aux Sieurs	1 077	CCV	26/03/2014	1 400 000	-	132 043	1 499 371
LILLE	59000	236 Rue Gambetta	82	CCV	26/03/2014	550 000	0	49 113	599 113
LILLE	59000	42 Rue de Paris	219	CCV	26/03/2014	1 700 000	12 577	149 481	1 862 058
BOULOGNE SUR MER	62200	29 Rue des Thiers	136	CCV	26/03/2014	450 000	203 292	40 252	693 545
TOULON	83130	La Garde - Grand Var	1 836	CCV	26/03/2014	5 310 000	0	476 038	5 786 038
LILLE	59000	38 Rue de Paris	49	CCV	26/03/2014	750 000	0	66 412	816 412
AGEN	47000	36 Bld République	720	CCV	26/03/2014	1 500 000	310 980	132 094	1 943 074
VALENCE	26000	25 Av Victor Hugo	155	CCV	26/03/2014	900 000	14 500	80 263	994 763
VERSAILLES	78000	12 Av du Gal De Gaulle	2 491	BUR	31/03/2014	6 510 000	13 320	523 908	7 047 228
HAMBURG	22765	Max Brauer, Allée 41-43	3 221	BUR	31/03/2014	6 150 000	56 486	480 007	6 686 493
CAVAILLON	84300	134 Rue de la République	350	CCV	10/04/2014	542 000	0	45 841	587 841
CHALON SUR SAONE	71100	Rue René Cassin	2 095	MSP	10/04/2014	4 282 000	33 316	325 148	4 640 464
SAINT BRIEUC	22000	17 Rue Saint Guillaume	299	CCV	10/04/2014	954 000	13 280	79 605	1 046 885
ALBI	81000	11 Rue Timbal	491	CCV	10/04/2014	651 000	7 010	54 114	712 124
TROYES	10000	123 Rue Emile Zola	112	CCV	10/04/2014	968 000	0	81 072	1 049 072
MOUSCRON	7700	Avenue du Parc 24	12 118	MSP	16/04/2014	11 227 941	209 746	1 656 438	13 094 125
VERVIERS	4800	Place Verte 11-17	1 005	CCV	06/06/2014	1 950 000	16 819	309 796	2 276 615
CLERMONT FERRAND	63000	17 Rue du 11 Novembre	81	CCV	24/06/2014	1 415 000	0	118 359	1 533 359
ANVERS	2000	Kammenstraat 21-23	432	CCV	17/07/2014	2 512 180	0	300 553	2 812 733
ANTWERPEN	2000	Lomdardenvert, 34	350	CCV	17/07/2014	3 500 390	0	402 609	3 902 999
BRUXELLES	1050	Chaussée d'Ixelles 96	208	CCV	17/07/2014	1 698 400	0	240 831	1 939 231
LIER	2500	Antwerpsestraat, 15	200	CCV	17/07/2014	1 576 530	0	184 007	1 760 537
HERANTALS	2200	Zandstraat,37	355	CCV	31/07/2014	757 930	36 252	94 623	888 805
VILVOORDE	1800	Leuvensestraat, 55	461	CCV	17/07/2014	1 251 625	13 750	147 325	1 412 700
VEENENDAAL	3901 DZ	Korenbeurs, 4-6 / Markt 13-14	1 594	CCV	29/07/2014	3 254 000	182 589	206 078	3 642 667
PARIS	75012	50 Avenue Daumesnil	7 312	BUR	17/09/2014	50 491 486	2 936 161	4 183 720	57 611 367
METZ	57000	61/63 Rue Serpenoise	1 702	CCV	15/09/2014	16 000 000	-	1 164 280	17 066 142
			1 114	BUR	15/09/2014	0	0	0	0
VALENCIENNES	59300	23 Rue Vieille Poissonnerie	70	CCV	29/08/2014	440 000	0	61 669	501 669
LE GRAU DU ROI	30240	980 Route de l'Espiguette	0	CAMP	03/10/2014	24 744 150	0	1 745 121	26 489 271
LE BOIS PLAGE EN RE	17580	Route de la Couarde	0	CAMP	03/10/2014	3 291 850	0	234 879	3 526 729
PARIS	75002	17 Rue de la Banque	2 214	BUR	01/10/2014	24 640 700	1 472 086	1 580 950	27 693 736
			93	CCV	01/10/2014	0	0	0	0
			408	HAB	01/10/2014	0	0	0	0
ROERMOND	6041 EV	Steenweg 5	2 213	CCV	05/11/2014	7 300 000	0	568 772	7 868 772
HAMBURG	22083	Hamburger StraBe 43-49	21 777	BUR	01/12/2014	42 432 000	58 710	2 671 124	45 161 834
PARIS	75020	26 Rue d'Avron	316	CCV	27/02/2015	900 000	0	114 975	1 014 975

Rapport financier sur l'exercice 2025

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2025

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
BORDEAUX	33000	41 Rue Sainte Catherine	89	CCV	25/02/2015	2 115 000	0	208 714	2 323 714
SAINT BRIEUC	22000	16 Rue Saint Guillaume	892	CCV	13/04/2015	1 660 000	0	185 949	1 845 949
PARIS	75015	81 Rue des Entrepreneurs	126	CCV	06/05/2015	880 000	0	93 777	973 777
WAVRE	1300	Rue du Pont du Christ 20	261	CCV	17/04/2015	1 550 000	0	240 170	1 790 170
PARIS	75009	5 Rue de Caumartin	905	HOTEL	18/05/2015	7 200 000	0	750 958	7 950 958
PARIS	75004	6 rue Beaubourg	4 034	BUR	22/06/2015	35 266 937	1 022 559	2 959 941	39 249 437
			909	CCV	22/06/2015	0	0	0	0
			40	HAB	22/06/2015	0	0	0	0
FOUESNANT	29170	Lieudit Beg Meil 78 chemin de Kerambigorn	0	CAMP	28/05/2015	6 500 000	0	460 844	6 960 844
HEERLEN	6411 LV	Saroleastraat 56-58	723	CCV	11/06/2015	2 009 858	0	230 678	2 240 536
VENLO	5911 GN	Lomstraat 10	131	CCV	11/06/2015	857 389	0	98 405	955 795
VENLO	5911 GN	Lomstraat 12	294	CCV	11/06/2015	1 737 398	0	199 407	1 936 805
VELDHOVEN	5501 KG	Meiveld 120	243	CCV	11/06/2015	845 451	0	97 035	942 486
VELDHOVEN	5501 EB	De Pleintjes 68	124	CCV	11/06/2015	524 219	0	60 166	584 386
VENLO	5911 JC	Vleesstraat 3-5	201	CCV	11/06/2015	908 667	0	104 291	1 012 958
ALPHEN AAN DEN RIJN	2046 CD	Van Manderloostraat 44	1 412	CCV	09/07/2015	4 550 000	0	397 631	4 947 631
			360	HAB	09/07/2015	0	0	0	0
ARCUEIL	94110	113 avenue Aristide Briand	5 623	BUR	21/07/2015	17 320 000	438 063	1 471 921	19 229 983
WAALWIJK	5141 PB	Van Andelstraat 17	350	CCV	09/07/2015	2 125 000	0	131 332	2 256 332
PARIS	75007	23 rue de Lille	37	CCV	24/07/2015	740 000	0	46 891	786 891
FECAMP	76400	24 rue Jacques Huet	139	CCV	24/07/2015	255 000	0	18 832	273 832
LILLE	59000	18 rue de la Clef	38	CCV	24/07/2015	710 000	0	49 980	759 980
HAMBURG	22335	Alsterkrugchausse e 445	4 415	HOTEL	18/08/2015	13 800 000	2 178 899	870 746	16 849 645
VANNES	56000	26 rue Théophraste Renaudot	9 093	MSP	07/09/2015	12 808 000	127 656	475 028	13 410 684
UNTERFOHRING	85774	Beta-Strasse 6-8	15 366	BUR	01/10/2015	41 250 000	0	2 078 461	43 328 461
OSNY	95520	ZAC l'Oseraie-Lieudit "La Fosse"	11 826	MSP	19/10/2015	15 574 500	282 040	1 133 660	16 990 200
BERGEN OP ZOOM	4611 PJ	Zuivelstraat 16	580	CCV	21/10/2015	1 660 000	0	174 651	1 834 651
HORST	5961 EV	Steenstraat 10	220	CCV	21/10/2015	380 000	0	39 980	419 980
BOIS-LE-DUC	5211 MD	Hinthamerstraat 3-5	105	CCV	21/10/2015	770 000	60 205	81 013	911 218
BOIS-LE-DUC	5211 MD	Hinthamerstraat 57	171	CCV	21/10/2015	721 220	0	75 880	797 100
DRIEBERGEN	3971 GC	Traay 67	30	CCV	21/10/2015	870 000	0	91 534	961 534
SLUIS	4524 ED	Nieuwstraat 10	710	CCV	21/10/2015	820 000	0	86 273	906 273
TILBURG	5038 AC	Heuvelstraat 99-99a	438	CCV	21/10/2015	2 700 000	0	284 070	2 984 070
DRIEBERGEN	3971 GC	Traay 63-65	390	CCV	21/10/2015	0	0	0	0
AMERSFOORT	3811 AH	LANGESTRAAT 28	253	CCV	14/10/2015	738 497	0	51 056	789 553
ARNHEM	6811 EK	BAKKERSTRAAT 63	510	CCV	14/10/2015	1 676 332	0	108 611	1 784 943
			0	HAB	14/10/2015	61 965	0	1 651	63 615
EDE	6711 AH	GROTESTRAAT 21-23	411	CCV	14/10/2015	1 904 259	0	134 171	2 038 430
EINDHOVEN	5625 AC	C.CIAL EINDHOVEN	435	GCC	14/10/2015	2 765 746	0	193 868	2 959 614
GOES	4461 JG	LANGE KERKSTRAAT 27/29	256	CCV	14/10/2015	958 769	0	66 684	1 025 453
MIDDELBURG	4331 AW	LANGE DELFT 63	88	CCV	14/10/2015	581 713	34 233	36 558	652 505
			0	HAB	14/10/2015	0	0	0	0
RIJSWIJK	2284 DC	C.CIAL IN DEN BOGAARD I	869	GCC	14/10/2015	4 001 267	0	279 840	4 281 107

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
UDEN	5401 GH	MARKTSTRRAT 24	1 177	CCV	14/10/2015	2 668 679	1 979	187 633	2 858 291
VELDHOVEN	5501 EB	MEIVELD 118	263	CCV	14/10/2015	952 129	962	66 481	1 019 572
VENLO	5911 JC	VLEESSTRAAT 41	595	CCV	14/10/2015	2 756 085	0	191 041	2 947 126
VENRAY	5801 BH	GROTESTRAAT 26-28	375	CCV	14/10/2015	1 326 634	0	93 279	1 419 913
WEERT	6001 CS	LANGESTRAAT 11	183	CCV	14/10/2015	999 863	0	62 507	1 062 370
			0	HAB	14/10/2015	0	0	0	0
WEERT	6001 EL	NIEUWE MARKT 3	242	CCV	14/10/2015	936 210	0	65 807	1 002 017
UTRECHT	3562 KB	C. CIAL OVERVECHT	2 383	GCC	14/10/2015	12 986 109	148 379	958 142	14 092 630
NOORDWIJKERHOUT	2211 GD	Dorpstraat 40	205	CCV	21/10/2015	550 000	0	57 866	607 866
NIMES	30000	Zac Archipel-Lieudit Chemin Bas de Milhaud-105 rue du Père Brottier	5 015	MSP	24/11/2015	9 700 000	100 336	662 971	10 463 307
HEUSDEN ZOLDER	3550	Koolmijnlaan 51	4 858	MSP	03/12/2015	5 380 000	42 437	556 845	5 979 282
GORINCHEM	4201 JN	Gasthuisstraat 39	216	CCV	25/11/2015	710 000	322 465	91 543	1 124 008
SAINT-MAURICE	94410	7 quai Bir Hackeim-1 place Montgolfier	8 598	BUR	16/12/2015	30 000 000	5 434 812	2 209 567	37 644 379
CORMONTREUIL	51350	Le Chemin de Puisieulx-ZAD des Blancs Monts	8 455	MSP	22/12/2015	13 923 379	66 368	274 974	14 264 721
ROTTERDAM	3012 JE	Oude Binnenweg 42-52	641	CCV	31/12/2015	4 870 000	22 434	449 640	5 342 074
VELDHOVEN	5501 KG	Meiveld 121	137	CCV	31/12/2015	350 000	0	43 400	393 400
UTRECHT	3562 KA	C. CIAL OVERVECHT	4 035	GCC	27/01/2016	8 200 000	24 200	756 717	8 980 917
LE MANS	72000	6-7 place des Jacobins	1 000	CCV	28/01/2016	2 600 000	0	170 762	2 770 762
LE MANS	72000	9 place des Jacobins	225	CCV	28/01/2016	380 000	0	25 095	405 095
ALKMAAR	1811 JD	Langestraat 85-85A-Breedstraat 40	754	CCV	28/01/2016	4 136 343	0	324 855	4 461 198
VEENENDAAL	3901 AV	Hoofdstraat 78	1 490	CCV	28/01/2016	4 470 595	208	351 106	4 821 909
EINDHOVEN	5625 AC	Winkelcentrum Woensel 39	728	GCC	28/01/2016	2 489 648	0	195 529	2 685 177
AMERSFOORT	3811 LC	Utrechtsestraat 34	818	CCV	28/01/2016	2 862 115	0	224 781	3 086 896
ALKMAAR	1811 JC	Langestraat 67-71	580	CCV	28/01/2016	4 900 881	112 587	373 358	5 386 826
			275	HAB	28/01/2016	0	0	0	0
NIJMEGEN	6538 SC	Zwanenveld 9070	361	GCC	10/02/2016	1 852 532	13 959	139 449	2 005 940
LEEUWAARDEN	8911 CX	Nieuwestad 94	651	CCV	10/02/2016	3 244 383	-	244 222	3 481 085
ENSCHEDE	7511 HN	H.J. Van Heekplein 49 A	740	CCV	28/01/2016	2 430 837	23 496	190 910	2 645 243
SAINT-CLOUD	92210	27 quai du Président Carnot	5 100	BUR	01/03/2016	26 986 300	506 361	2 678 027	30 170 689
WEERT	6001 CS	Langstraat 9	348	CCV	15/03/2016	831 167	0	62 179	893 346
			140	HAB	15/03/2016	0	0	0	0
ROTTERDAM	3083 BK	Zuidplein Hoog 831	1 043	GCC	15/03/2016	4 704 845	0	351 967	5 056 812
HAARLEM	2037 AD	Rivieradreef 35	772	GCC	15/03/2016	1 814 092	0	140 458	1 954 550
PUTEAUX LA DEFENSE	92800	1 Place de la Pyramide-Tour Altantique	1 690	BUR	11/04/2016	9 860 000	0	800 713	10 660 713
SAINT-PHILIBERT	56470	Domaine de Ker Arno-52 route des Plages	0	CAMP	27/04/2016	5 900 000	0	391 410	6 291 410
EINDHOVEN	5625 AC	Centre commercial Woensel 35	77	GCC	12/05/2016	285 000	0	26 943	311 943
ROERMOND	6041 HH	Graaf Gerardstraat 7-9	93	CCV	12/05/2016	478 000	0	37 119	515 119
			0	HAB	12/05/2016	0	0	0	0
ROERMOND	6041 HH	Graaf Gerardstraat 21-29	471	CCV	12/05/2016	1 259 000	0	97 737	1 356 737
			0	HAB	12/05/2016	0	0	0	0
ZOETERMEER	2712 AM	Dorpsstraat 86	672	CCV	12/05/2016	2 068 000	0	195 860	2 263 860

Rapport financier sur l'exercice 2025

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2025

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
DRIEBERGEN-RIJSENBURG	3971 GN	Traay 20-24	721	CCV	12/05/2016	1 813 000	0	143 055	1 956 055
			0	HAB	12/05/2016	0	0	0	0
HAARLEM	2021 GE	Generaal Cronjestraat 127	81	CCV	12/05/2016	244 000	0	18 214	262 214
			0	HAB	12/05/2016	0	0	0	0
HEERLEN	6411 LV	Saroleastraat 32	612	CCV	12/05/2016	1 954 000	3 167	185 045	2 142 213
UTRECHT	3562 KT	Seinedreef 120	99	GCC	12/05/2016	412 000	0	38 746	450 746
VLISSINGEN	4381 GE	Walstraat 104	356	CCV	12/05/2016	647 000	0	61 271	708 271
NIJMEGEN	6538 SG	Zwanenveld 9055-9057	143	GCC	12/05/2016	716 000	10 097	67 445	793 542
EVRY	91000	28 cours Blaise Pascal	1 831	BUR	15/09/2003	3 593 836	1 651 508	226 473	5 471 816
ORVAULT	44700	250 route de Vannes	2 542	MSP	28/06/2016	4 230 000	353 292	568 650	5 151 942
ENSCHEDE	7511 HN	H.J. Van Heekplein 49	742	CCV	01/07/2016	8 860 004	0	635 611	9 495 615
BOULOGNE-BILLANCOURT	92100	63 route de la Reine	1 864	BUR	27/09/2016	10 900 000	607 193	861 800	12 368 993
DRACHTEN	9203 AM	Noorderbuurt 34	175	CCV	19/09/2016	405 000	0	35 237	440 237
DEVENTER	7411 KJ	Lange Bisschopstraat 59	59	CCV	19/09/2016	640 000	0	46 637	686 637
EINDHOVEN	5625 AE	Woensel 87	273	GCC	19/09/2016	1 410 000	0	122 676	1 532 676
HELLEVOETSLUIS	3224 HB	Struytse Hoeck 24	335	CCV	19/09/2016	997 054	-	80 299	1 075 465
HELLEVOETSLUIS	3224 HB	Struytse Hoeck 26	192	CCV	19/09/2016	772 946	0	67 249	840 195
HILVERSUM	1211 CR	Kerkstraat 66	265	CCV	19/09/2016	1 400 000	121 442	121 806	1 643 248
NIEUWEGEIN	3437 AN	Muntplein 10	228	CCV	19/09/2016	670 000	1 536	58 293	729 828
OOSTERHOUT	4901 JE	Kerkstraat 1	313	CCV	19/09/2016	527 498	16 674	51 543	595 715
			154	HAB	19/09/2016	142 502	0	0	142 502
SNEEK	8601 CC	Wijde Burgstraat 11	72	CCV	19/09/2016	570 000	0	49 592	619 592
UTRECHT	3562 KA	Roelantdreef 12	129	GCC	19/09/2016	775 000	0	67 428	842 428
UTRECHT	3562 KA	Roelantdreef 25-26	453	GCC	19/09/2016	1 890 000	0	164 438	2 054 438
ALPHEN AAN DEN RIJN	2406 CC	Van Manderloostraat 47-49	720	CCV	19/09/2016	1 520 000	0	132 246	1 652 246
TOULOUSE	31000	276 à 284 route de Saint Simon-rue Joachim du Bellay	15 882	GCC	14/10/2016	31 539 948	307 932	836 889	32 684 769
PUTEAUX	92800	"Les Echoppes" rue de l'Oasis-rue Paul Lafargue	1 045	CCV	16/11/2016	3 960 000	0	224 961	4 184 961
UTRECHT	3526 AK	Woonboulevard Zeelantlaan 47-59	4 992	MSP	01/12/2016	7 150 000	15 397	588 505	7 753 902
DELFT	2627 AM	Leeuwenstein 13	28 179	GCC	23/12/2016	27 174 000	1 710 040	1 977 012	30 861 052
BERGEN OP ZOOM	4611 MJ	Sint Josephstraat 39	172	CCV	23/12/2016	520 000	0	43 241	563 241
BERGEN OP ZOOM	4611 PM	Wouwsestraat 46	263	CCV	23/12/2016	390 000	-	32 431	407 271
GOES	4461 JJ	Lange Kerkstraat 32	125	CCV	23/12/2016	470 000	9 899	39 084	518 983
			0	HAB	23/12/2016	0	0	0	0
GOES	4461 JP	Lange Vorststraat 42	225	CCV	23/12/2016	550 000	0	48 052	598 052
			0	HAB	23/12/2016	100 000	0	2 000	102 000
HEERENVEEN	8442 BT	Dracht 82	194	CCV	23/12/2016	283 000	0	26 359	309 359
			0	HAB	23/12/2016	122 000	0	2 440	124 440
LEEUWAARDEN	8911 CZ	Nieuwestad 112	580	CCV	23/12/2016	1 500 000	0	124 635	1 624 635
VENLO	5911 GM	Lomstraat 23-25	335	CCV	23/12/2016	1 256 000	79 461	111 021	1 446 482
			92	HAB	23/12/2016	284 000	0	5 680	289 680
VENLO	5911 GN	Lomstraat 26	142	CCV	23/12/2016	500 000	0	41 479	541 479
VENLO	5911 GP	Lomstraat 36	321	CCV	23/12/2016	1 538 000	0	139 860	1 677 860
			0	HAB	23/12/2016	142 000	0	2 840	144 840
ISSY-LES-MOULINEAUX	92130	2 rue Maurice Hartmann	8 439	BUR	23/12/2016	39 000 000	798 671	3 102 250	42 900 921

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ARGENTEUIL	95100	29 avenue Gabriel Péri-89 rue Paul Vaillant Couturier-22-24 rue de la Liberté	3 857	CCV	27/12/2016	5 000 000	63 523	376 275	5 439 798
NIMES	30000	Angle Place Gabriel Péri-Rue Pierre Sémard	542	CCV	09/02/2017	1 532 000	0	33 334	1 565 334
AMERSFOORT	3812 RR	Amsterdamseweg 137	3 857	MSP	17/02/2017	3 800 000	0	320 819	4 120 819
DEN HAAG	2495 BD	Laan van's Gravenmade 81	5 137	MSP	17/02/2017	4 540 000	0	383 294	4 923 294
HEEMSKERK	1964 EH	Jan Ligthartstraat 33	2 511	MSP	17/02/2017	1 595 000	0	134 659	1 729 659
HEERENVEEN	8447 RH	Jousterweg 18	2 455	MSP	17/02/2017	1 205 000	0	101 733	1 306 733
MONSTER	2681 LC	Havenstraat 41	3 367	MSP	17/02/2017	1 972 500	0	166 530	2 139 030
MEPPEL	7943 PH	Blankenstein 480	2 946	MSP	17/02/2017	2 107 500	0	177 928	2 285 428
ZAANDAM	1506 RZ	Symon Spiersweg 2	7 361	MSP	17/02/2017	4 520 000	0	381 605	4 901 605
VELSERBROEK	1991 JD	Meubelmakerstraat 7	2 305	MSP	17/02/2017	1 585 000	0	133 815	1 718 815
VEENDAM	9641 KJ	Lloydsweg 31	2 675	MSP	17/02/2017	1 425 000	0	120 307	1 545 307
DELFT	2627 AN	Schieweg 12	3 132	MSP	17/02/2017	2 250 000	0	189 958	2 439 958
PURMEREND	1441 BC	Hoogstraat 8	262	CCV	14/04/2017	914 402	0	97 141	1 011 543
			75	HAB	14/04/2017	235 598	0	15 605	251 203
SON EN BREUGHEL	5691 AD	Nieuwestad 32	567	CCV	14/04/2017	547 386	0	53 814	601 200
			199	HAB	14/04/2017	238 614	0	15 804	254 418
HEERLEN	6411 LV	Saroleastraat 54	534	CCV	14/04/2017	1 204 000	0	127 906	1 331 906
SAINT-APOLLINAIRE	21850	2 rue de la Glacière	373	MSP	06/04/2017	1 825 426	0	161 250	1 986 676
DIJON	21000	9001 impasse aux Charmes d'Asnières	360	MSP	06/04/2017	1 103 489	6 212	98 463	1 208 164
BUCHELAY	78200	11 bd de la Communauté	345	MSP	06/04/2017	1 337 441	19 405	117 801	1 474 647
DEN HAAG	2511 CM	Lange Poten 19A	123	CCV	14/04/2017	560 000	0	59 491	619 491
PLEUBIAN	22610	Lieudit Port La Chaîne	0	CAMP	22/05/2017	3 450 000	0	246 500	3 696 500
VARENNES-SUR-SEINE	77130	Rue du Bréau-Espace Cial du Bréau	360	MSP	24/05/2017	896 156	0	80 318	976 474
FLINS-SUR-SEINE	78410	ZAC "Les Mériels"	378	MSP	24/05/2017	1 523 184	13 349	147 261	1 683 794
AMSTERDAM	1025 EW	Buikslotermeerplein 70	150	GCC	14/06/2017	1 120 000	0	109 603	1 229 603
LONGEVILLE-SUR-MER	85560	Camping des Dunes-587 avenue du Docteur Joussemet-Les Conches	0	CAMP	12/06/2017	6 896 400	0	472 076	7 368 476
AMSTERDAM	1018 GL	Sarphatistraat 32	142	CCV	14/06/2017	727 500	0	73 067	800 567
			226	HAB	14/06/2017	1 162 000	0	65 528	1 227 528
MONTELIMAR	26200	2 rue Jacques Giraud	371	MSP	24/05/2017	984 003	0	90 820	1 074 823
BAARN	3743 BE	Laanstraat 20	218	CCV	14/06/2017	529 000	0	52 107	581 107
			112	HAB	14/06/2017	231 000	0	13 027	244 027
BEVERWIJK	1941 EL	Breestraat 92	775	CCV	14/06/2017	1 247 000	32 718	122 031	1 401 749
BEVERWIJK	1941 EL	Breestraat 102	282	CCV	14/06/2017	465 000	0	45 505	510 505
LEIDEN	2312 GB	Haarlemmerstraat 42	223	CCV	14/06/2017	771 000	0	75 956	846 956
			155	HAB	14/06/2017	345 000	0	19 455	364 455
HAARLEM	2011 TM	Zijlstraat 87	200	CCV	14/06/2017	1 266 000	0	123 891	1 389 891
HAARLEM	2037 AD	Rivieradreef 21	459	GCC	14/06/2017	775 000	0	76 735	851 735
GOUDA	2801 GC	Kleiweg 33	183	CCV	14/06/2017	733 000	0	71 512	804 512
GOUDA	2801 GG	Kleiweg 14	211	CCV	14/06/2017	805 000	0	78 996	883 996

Rapport financier sur l'exercice 2025

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2025

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
DELFT	2611 GK	Oude Langendijk 15	331	CCV	14/06/2017	1 008 000	0	96 546	1 104 546
			252	HAB	14/06/2017	403 500	0	22 128	425 628
CHERBOURG-EN-COTENTIN	50100	89 avenue Carnot-2 rue de la Saline	392	MSP	05/07/2017	925 766	0	78 092	1 003 858
GOUDA	2801 GC	Kleiweg 49	227	CCV	14/06/2017	810 000	0	75 267	885 267
GOES	4461 JG	Lange Kerkstraat 19	208	CCV	04/09/2017	675 941	0	58 228	734 170
GOES	4461 JH	Lange Kerkstraat 20	280	CCV	04/09/2017	1 036 005	5 490	89 249	1 130 744
GOES	4461 JG	Lange Kerkstraat 33	252	CCV	04/09/2017	796 276	-	68 596	862 149
GOES	4461 JJ	Lange Kerkstraat 46	239	CCV	04/09/2017	1 096 172	1 066	94 431	1 191 669
GOUDA	2801 GB	Kleiweg 23	283	CCV	04/09/2017	929 790	0	80 125	1 009 915
			136	HAB	04/09/2017	150 874	0	6 934	157 808
GOUDA	2801 GB	Kleiweg 25	504	CCV	04/09/2017	1 083 011	0	93 298	1 176 309
HAARLEM	2011 SN	Grote Houtstraat 18-A	297	CCV	04/09/2017	1 362 224	2 830	117 351	1 482 406
HOORN	1621 KH	Grote Noord 111	199	CCV	04/09/2017	784 995	-	68 807	823 840
WINDSCHOTEN	9671 PA	Langestraat 19	238	CCV	04/09/2017	464 883	5 069	38 261	508 212
APELDOORN	7321 MA	De Voorwaarts	21 392	MSP	04/09/2017	28 903 000	8 228	2 061 423	30 972 651
ZAANDAM	1506 PW	Pieter Ghijsenlaan 19	3 428	MSP	04/09/2017	4 320 000	79 080	308 112	4 707 192
HOORN	1621 KG	Grote Noord 77	268	CCV	04/09/2017	1 216 681	0	110 581	1 327 261
			0	HAB	04/09/2017	125 000	0	0	125 000
PURMEREND	1442 BX	Wagenweg	7 042	MSP	04/09/2017	6 760 000	0	462 168	7 222 168
NIJMEGEN	6511 RA	Burchtstraat 11	341	CCV	04/09/2017	1 447 087	0	117 845	1 564 932
MIDDELBURG	4331 AN	Lange Delft 4	246	CCV	04/09/2017	1 238 046	0	106 689	1 344 735
			217	HAB	04/09/2017	200 965	0	9 236	210 201
AMERSFOORT	3824 ME	Saturnus 2-4	11 547	MSP	04/09/2017	15 740 000	40 298	1 122 611	16 902 909
ALKMAAR	1811 JA	Langestraat 19	184	CCV	04/09/2017	827 300	0	71 267	898 567
ALKMAAR	1811 JH	Langestraat 48	226	CCV	04/09/2017	1 208 046	0	104 068	1 312 113
APELDOORN	7311 KH	Hoofdstraat 96	286	CCV	04/09/2017	1 628 450	12 402	140 287	1 781 139
GOES	4461 JH	Lange Kerkstraat 18	220	CCV	04/09/2017	822 599	6 103	70 862	899 564
CAPELLE AAN DEN IJSSEL	2908 LG	Lylantse Baan 7	13 543	MSP	04/09/2017	9 470 000	0	675 421	10 145 421
ROERMOND	6041 EW	Steenweg 8	973	CCV	04/09/2017	2 124 656	0	183 034	2 307 690
ROERMOND	6041 EW	Steenweg 6-B	179	CCV	04/09/2017	640 217	0	55 152	695 369
ROERMOND	6041 EV	Steenweg 27	76	CCV	04/09/2017	702 265	0	60 530	762 794
			75	HAB	04/09/2017	171 363	0	7 876	179 239
WINDSCHOTEN	9671 PA	Langestraat 16	310	CCV	04/09/2017	566 888	11 834	48 855	627 577
			0	HAB	04/09/2017	111 614	0	5 130	116 744
TILBURG	5038 AE	Heuvelstraat 14	637	CCV	29/09/2017	2 438 654	0	149 309	2 587 963
NICE	6000	64 avenue Jean Médecin	1 159	HOTEL	05/12/2017	3 600 000	4 597	385 004	3 989 601
HEROUVILLE-SAINT-CLAIR	14200	9 avenue Garbsen-9 avenue de Tsukuba	2 958	HAB	14/12/2017	2 250 000	2 019 996	257 024	4 527 020
MIDDELBURG	4331 AP	Lange Delft 28-30	491	CCV	20/03/2018	1 705 000	0	163 781	1 868 781
			200	HAB	20/03/2018	0	0	0	0
DORDRECHT	3311 NE	Sarisgang 4	667	CCV	20/03/2018	1 350 000	0	143 774	1 493 774
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 6	204	CCV	20/03/2018	600 000	0	63 899	663 899
OOSTERHOUT	4901 JG	Kerkstraat 36	308	HAB	20/03/2018	565 000	0	37 572	602 572
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 8	205	CCV	20/03/2018	600 000	0	63 899	663 899
LEIDEN	2312 GG	Haarlemmerstraat 156	326	CCV	20/03/2018	2 120 000	0	215 378	2 335 378
			158	HAB	20/03/2018	0	0	0	0
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 2	103	CCV	20/03/2018	420 000	0	44 730	464 730

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 4	260	CCV	20/03/2018	1 120 000	0	119 279	1 239 279
OOSTERHOUT	4901 JK	Arendstraat 28	188	HAB	20/03/2018	1 020 000	18 796	103 629	1 142 425
			274	CCV	20/03/2018	0	0	0	0
FREIBURG IM BREISGAU	79108	Tullastrasse 82-83	9 961	MSP	21/06/2018	15 100 000	0	1 150 456	16 250 456
SON EN BREUGHEL	5692 DA	Woonboulevard Ekkersrijt 4016-4024	8 272	MSP	25/07/2018	12 012 000	41 740	1 114 091	13 167 831
QUETIGNY	21800	9 Boulevard du Grand Marché	1 014	MSP	27/07/2018	1 750 000	509 260	182 393	2 441 652
SCHWENTINENTAL	24223	Gutenbergstrasse 46-50	10 198	MSP	01/02/2019	9 350 000	0	957 431	10 307 431
VILLEJUIF	94800	42 boulervad Maxime Gorki	429	CCV	04/03/2021	1 003 496	5 302	49 493	1 058 292
AMSTERDAM	1019CD	Th. K. van Lohuizenlaan 196 – 198	2 400	BUR	08/07/2019	6 720 000	53 045	538 171	7 311 216
SAINT-OUEN	93400	ZAC des Docks	13 601	CCV	15/02/2016	34 870 198	2 550	1 027 523	35 900 271
GLISY	80440	13 rue du Capitaine Nemo	13 124	ACT	18/09/2019	5 300 000	0	573 394	5 873 394
GUYANCOURT	78280	1 avenue Eugène Freyssinet	7 576	BUR	15/10/2019	24 000 000	203 040	1 850 724	26 053 764
BORDEAUX	33000	Rue de Surcouf-Avenue de Tourville	6 599	BUR	11/10/2019	6 150 000	488 898	599 950	7 238 848
ROMAINVILLE	93230	23-25 avenue Paul Vaillant Couturier	910	CCV	09/12/2019	3 530 500	0	269 856	3 800 356
ROMAINVILLE	93230	26 avenue Paul Vaillant Couturier	3 129	CCV	09/12/2019	10 781 900	880	852 713	11 635 493
BRUXELLES	1210	33 rue de la Charité	4 653	BUR	19/12/2019	17 370 578	9 120	2 180 080	19 559 778
RUEIL-MALMAISON	92500	68-70 avenue de Colmar	0	ACT	17/12/2019	997 300	0	22 700	1 020 000
PARIS	75005	7 rue Laromiguiere	2 076	BUR	30/04/2021	28 000 000	7 680	2 184 800	30 192 480
CESSON	77240	Centre commercial Boissénart	11 631	GCC	29/09/2021	37 000 000	1 242 429	3 345 259	41 587 688
LYON	69003	Place Beraudier	2 352	CCV	12/07/2024	27 908 839	115 661	1 065 235	29 089 735
PARIS	75011	155 rue de Charonne	1 015	BUR	02/06/2022	8 960 000	0	801 293	9 761 293
AIX EN PROVENCE	13100	550 avenue Pierre Berthier	1 867	BUR	15/06/2022	6 795 000	0	266 700	7 061 700
MONTREUIL	93100	105 bd Chanzy, 86 rue Parmentier	3 998	BUR	16/06/2022	12 600 000	0	962 600	13 562 600
WASQUEHAL	59290	4 allée du Château Blanc	9 923	BUR	24/06/2022	21 350 000	0	1 717 304	23 067 304
AIX EN PROVENCE	13100	Green Corner - 20 rue Georges Claude	1 359	BUR	01/07/2022	4 524 000	105 533	194 500	4 824 033
ST GERMAIN EN LAYE	78100	Rue des Coches et rue de la Salle	3 317	GCC	23/09/2022	27 000 000	311 239	124 715	27 435 954
NICE	6000	Rue Binet, rue de Dijon, rue Roassal, Rue Thivin, Av. Malausséna, Place du Général de Gaulle, Rue et Place de la Gare du Sud	488	CCV	23/09/2022	3 800 000	22 066	51 123	3 873 189
MONTPELLIER	34000	Avenue de Maurin	5 046	CCV	18/11/2022	19 867 680	6 470	131 063	20 005 213
TOULOUSE	31300	6 Impasse Alice Guy	22 288	BUR	19/07/2022	49 500 000	25 754	184 958	49 710 713
PANTIN	93500	rue du pré st Germain, avenue Jean Lolive, rue des Grilles et rue de Moscou	5 111	GCC	23/09/2022	25 354 282	34 628	118 047	25 506 957
TOULOUSE	31000	7-8 Esplanade Compans Caffarelli	1 029	CCV	22/09/2022	30 917 000	0	2 572 200	33 489 200
			8 750	BUR	22/09/2022	0	0	0	0

Rapport financier sur l'exercice 2025

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2025

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75016	11-13 rue Gros, 14 av de Versailles	657	CCV	07/11/2022	5 085 000	0	390 000	5 475 000
CHATENAY MALABRY	92290	4-6 Chemin de la Croix Blanche	6 196	BUR	10/11/2022	28 400 000	0	1 043 550	29 443 550
MAISONS ALFORT	94700	99 avenue du Général Leclerc	151	CCV	18/11/2022	445 000	0	35 400	480 400
MONTREUIL	93100	19 rue Parmentier, 8 bd Chanzy, 9 à 15 rue de la résistance	76	CCV	18/11/2022	400 000	0	32 000	432 000
PARIS	75018	98 rue de la Chapelle	149	CCV	18/11/2022	635 000	0	49 500	684 500
AIX EN PROVENCE	13080	19 Chemin du Coton Rouge	289	CCV	18/11/2022	570 000	0	41 300	611 300
LILLE	59800	333 rue Pierre Legrand	374	CCV	18/11/2022	630 000	0	45 400	675 400
PARIS	75015	42 rue de la convention - 24 rue Gutenberg	156	CCV	18/11/2022	1 040 000	0	79 800	1 119 800
MONTMOROT	39570	5827 rue du 19 mars 1962	7 723	GCC	22/12/2022	7 817 000	120 522	592 691	8 530 213
VIGNEUX SUR SEINE	91270	rue de la Fosse Montalbot, rue de la Longerais, rue Gaulois et rue du bac d'Ablon (à Montgeron)	6 320	GCC	22/12/2022	17 990 000	0	1 469 341	19 459 341
GEISPOLSHEIM	67118	4 rue du Fort	9 250	GCC	22/12/2022	21 775 000	0	1 591 547	23 366 547
LA RICAMARIE	42150	Lieudit "Bayon"	10 356	GCC	22/12/2022	8 060 000	0	579 586	8 639 586
LONS LE SAUNIER	39000	9001 rue des Salines	2 738	GCC	22/12/2022	4 807 000	124 248	377 252	5 308 500
TORCY	71270	Les Vingts Arpents	2 489	GCC	22/12/2022	700 000	3 000	62 520	765 520
VILLENAVE D'ORNON	33140	Route Nationale 13 - 2 à 14 et 16 à 38 avenue des Pyrénées	2 912	GCC	22/12/2022	2 159 000	0	164 453	2 323 453
BARBEREY-SAINT-SULPICE	10600	168 Noue à l'Herbe	10 171	GCC	22/12/2022	5 684 000	0	414 538	6 098 538
LES SABLES D'OLONNE	85180	Avenue du Maréchal Juin	9 064	GCC	22/12/2022	10 488 000	0	774 683	11 262 683
GONFREVILLE L'ORCHER	76700	Za de la ZAC du Campdolent-Cantipou	13 659	GCC	22/12/2022	18 960 000	122 729	1 488 996	20 571 725
LORIENT	56100	9001 rue Monistrol	1 812	GCC	22/12/2022	1 500 000	0	104 149	1 604 149
PARIS	75018	71 rue Marx Dormoy	88	CCV	23/12/2022	990 000	0	75 406	1 065 406
PARIS	75019	2 4,6 rue du Plateau, 31 bis, 33,35,37,39,41,43 rue des Alouettes, 1,3 rue du Tunel	87	CCV	23/12/2022	440 000	0	33 514	473 514
PARIS	75020	72 rue Belleville	26	CCV	23/12/2022	400 000	0	32 467	432 467
PARIS	75013	13 rue de la Butte aux Cailles	43	CCV	23/12/2022	500 000	0	40 434	540 434
PARIS	75018	16 rue des Trois Frères	24	CCV	23/12/2022	290 000	0	24 089	314 089
PARIS	75018	7 rue Poulet	47	CCV	23/12/2022	485 000	0	36 941	521 941
MENTON	06500	4 et 6 rue Ardoino / 2 rue Ardoino / 15 Avenue Felix Faure	271	CCV	27/02/2023	800 000	0	105 200	905 200
AIX EN PROVENCE	13100	7 bis rue de la Glacière	173	CCV	13/03/2023	1 400 000	0	98 300	1 498 300
LYON	69002	9 Place des Célestins	83	CCV	15/03/2023	500 000	0	61 525	561 525
PARIS	75016	203 Avenue de Versailles et 12/14 rue Le Marois	1 029	CCV	30/03/2023	3 650 000	0	276 900	3 926 900
PARIS	75010	105 rue La Fayette	274	CCV	12/04/2023	34 500 000	734 642	2 566 240	37 800 882
			2 464	BUR	12/04/2023	0	0	0	0
			621	HAB	12/04/2023	0	0	0	0

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2025

Ville	CP	Adresse	Surface m²	Typologie Actif	Date d'achat	Prix d'achat hors frais	Agencement et Immos de remplacement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MONTPELLIER	34000	3 rue Draperie Saint Firmin	165	CCV	09/05/2023	1 000 000	0	119 650	1 119 650
AIX EN PROVENCE	13100	320 rue Archimède	5 874	BUR	11/09/2023	11 000 000	110 010	953 500	12 063 510
PARIS	75017	34, 36 rue Brunel	1 568	BUR	22/12/2023	15 000 000	139 402	1 154 550	16 293 952
TOULOUSE	31000	7, Place du Capitole, angle rue St Rome	4 187	CCV	06/03/2024	13 400 000	0	993 540	14 393 540
LE CHESNAY-ROCQUENCOURT	78150	372 Centre commercial régional Parly 2	2 332	GCC	19/12/2024	21 500 000	0	1 734 220	23 234 220
			493	BUR	19/12/2024	0	0	0	0
BOLOGNA	40138	Via Montebello n. 8	17 448	HOTEL	17/04/2025	33 525 000	0	1 038 598	34 563 598
MONTPELLIER	34000	501 Rue Georges Méliès, ZAC Port Marianne-Portes de la Méditerranée	6 540	BUR	31/07/2025	18 000 000	0	1 477 625	19 477 625
LILLE	59800	19 Avenue le Corbusier	3 327	BUR	12/09/2025	8 850 000	0	675 925	9 525 925
PARIS	75015	96 Avenue Emile Zola / 60 rue de Lourmel	580	HOTEL	02/10/2025	4 438 000	0	360 138	4 798 138
PARIS	75002	154 rue Montmartre	574	HOTEL	02/10/2025	4 880 000	0	399 424	5 279 424
MARSEILLE	13008	17 Bd Jacquand	3 991	SAN	01/10/2025	11 180 000	0	316 985	11 496 985
PARIS	75009	19 rue de Provence	1 470	BUR	03/11/2025	16 500 000	0	1 459 989	17 959 989
MARSEILLE	13002	4 Place Sadi Carnot	6 021	BUR	19/12/2025	17 250 000	0	1 370 000	18 620 000
ATHIS MONS	91200	111 rue Caron	6 118	HAB	18/12/2025	21 042 714	6 417	257 876	21 307 006
TOTAL			**1 303 563**			**2 885 197 697**	**122 631 815**	**186 203 432**	**3 194 032 944**

3.6.5 Inventaire détaillé des placements immobiliers indirects contrôlés

Ville	Code postal	Adresse	Typologie	Surface (m²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)*	Prix de revient (€)*
SCI Amplitude (détenue à 100 % par IMMORENTE)							
Guyancourt	78 280	1 rue Jacques Monod	BUR	5 567	23/12/2016	12 777 767	13 361 816
TOTAL SCI AMPLITUDE				**5 567**		**12 777 767**	**13 361 816**
SCI SYREF 1 (détenue à 100 % par IMMORENTE)							
Vert Saint Denis	77 240	ZAC de Vert Saint Denis	MSP	574	29/03/2018	1 872 857	2 012 521
Pessac	33 600	4 bis avenue Antoine Becquerel	MSP	529	29/03/2018	2 100 857	2 247 483
Lisses	91 090	Rue de la Closerie	MSP	442	29/03/2018	1 758 858	1 901 140
Beaucouze	49 070	PA du Landreau	MSP	739	29/03/2018	912 000	976 075
Wasquehal	59 290	6 avenue du Grand Cottignies	MSP	523	29/03/2018	1 449 429	1 550 837
Eragny sur Oise	95 610	1 rue des Erables	MSP	533	29/03/2018	2 768 571	2 967 821
Rosny sous Bois	93 110	32 rue Jules Ferry	MSP	530	29/03/2018	2 687 143	2 881 460
L'Isle Adam	95 290	ZAC du Pont des Rayons	MSP	537	29/03/2018	1 579 714	1 699 010
Clermont-Ferrand	63 000	93 boulevard Gustave Flaubert	MSP	523	29/03/2018	2 214 857	2 364 160
Villiers-sur-Marne	94 350	ZAC des Portes de Villiers	MSP	527	29/03/2018	2 605 714	2 794 263
TOTAL SCI SYREF 1				**5 457**		**19 950 000**	**21 394 770**
SCI Traction (détenue à 80 % par IMMORENTE)							
Guyancourt	78 280	"le Mirabeau" - 5 place des Frères Montgolfier	BUR	7 389	09/11/2018	16 232 459	16 705 835
TOTAL SCI TRACTION				**7 389**		**16 232 459**	**16 705 835**
SCI SYREF 3 (détenue à 60 % par IMMORENTE)							
Guyancourt	78 280	"Canopée"- 6 rue de la Redoute	BUR	17 542	30/11/2018	60 378 039	67 446 294
Suresnes	92150	24 quai Gallieni	BUR	14 938	18/07/2019	20 254 862	21 502 290
TOTAL SCI SYREF 3				**32 480**		**80 632 901**	**88 948 585**
SCI SYREF 5 (détenue à 59 % par IMMORENTE)							
Suresnes	92150	1 Quai Marcel Dassault	BUR	20 076	27/09/2019	117 881 381	128 509 154
TOTAL SCI SYREF 5				**20 076**		**117 881 381**	**128 509 154**
SCI SYREF 6 (Détenue à 47,5 % par IMMORENTE)							
Diemen	1112 XS	Wisselwerking 58 - Diemerhof 48	BUR	19 385	15/09/2020	53 596 572	58 980 031
TOTAL SCI SYREF 6				**19 385**		**53 596 572**	**58 980 031**
SCI SYREF 7 (Détenue à 50 % par IMMORENTE)							
Londres	EC1Y 8HQ	2-14 BUNHILL ROW	BUR	7 117	17/12/2020	51 332 593	54 399 583
Londres	SW1V 2SA	20 VAUXHALL BRIDGE ROAD	BUR	7 914	01/12/2020	75 171 098	80 337 873
Londres	NW1 3AU	379/381 EUSTON ROAD	BUR	1 620	01/09/2021	23 015 697	25 306 895
TOTAL SCI SYREF 7				**16 651**		**149 519 388**	**160 044 351**
SCI SYREF 9 (Détenue à 25 % par IMMORENTE)							
Aachen	52062	Großkölnstraße 57 - 63	HOT	4 930	24/06/2021	18 500 000	19 882 171
			CCV	767			
Halle sur Saale	6112	Delitzscher Straße 54	CCV	11 349	21/04/2022	20 950 000	22 454 435
TOTAL SCI SYREF 9				**17 046**		**39 450 000**	**42 336 606**
SCI SYREF 10 (Détenue à 27,5 % par IMMORENTE)							
Dublin	Dublin 2	76/78 Harcourt Street	BUR	2 317	23/07/2021	21 200 000	23 068 422
Dublin	Dublin 2	Entire Fitzwilliam Hall 25-26 Fitzwilliam Place	BUR	2 857	21/12/2021	30 350 000	32 942 211
Dublin	Dublin 4	Fleming Court - Fleming's Place	BUR	2 715	14/03/2022	17 750 000	19 562 452
Dublin	Dublin 1	Independent House - Talbot Street	BUR	5 222	27/06/2022	36 500 000	39 808 249
			CCV	1 029			
TOTAL SCI SYREF 10				**14 140**		**105 800 000**	**115 381 333**
SCI SYREF 11 (Détenue à 100 % par IMMORENTE)							
Lyon	69002	69 rue de la République	CCV	1 497	30/06/2021	34 000 000	37 302 859
			BUR	2 406			
TOTAL SCI SYREF 11				**3 903**		**34 000 000**	**37 302 859**
FIIS SOFIIS 1 (Détenu à 100 % par IMMORENTE)							
Bruxelles	1000	15 rue Paul Spaak	HOT	7 624	29/10/2021	21 000 000	21 825 889
TOTAL FIIS SOFIIS 1				**7 624**		**21 000 000**	**21 825 889**
OPPCI SOREF 1 (détenu à 43,5 % par IMMORENTE)							
Bègles	33130	9001 rue des Frères Lumières	MSP	48 648	16/12/2021	102 500 000	111 216 543
Paris	75013	4 av. de Choisy - 1 villa d'Este	CCV	10 873	14/12/2021	41 000 000	45 828 111
TOTAL OPPCI SOREF 1				**59 521**		**143 500 000**	**157 044 654**
FIIS SOFIIS 2 (Détenu à 25 % par IMMORENTE)							
Bruxelles	1060	112-116 chaussée de Charleroi	CCV	621	24/06/2022	46 153 281	47 153 281
			BUR	15 159			
TOTAL FIIS SOFIIS 2				**15 780**		**46 153 281**	**47 153 281**

Ville	Code postal	Adresse	Typologie	Surface (m²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)*	Prix de revient (€)*
SCI SYREF 17 (Détenu à 20 % par IMMORENTE)							
Bonn	53119	Vorgebirgsstraße	HOT	7 527	01/12/2022	17 400 000	18 523 338
Bremen	28195	Faulenstraße 45	HOT	3 829	01/12/2022	13 000 000	13 710 569
Düsseldorf	40227	Ludwig-Erhard-Allee 2	HOT	5 364	01/12/2022	15 200 000	16 258 382
Aachen	52070	Zollernstraße 2-4	HOT	6 412	15/12/2022	14 000 000	14 923 631
			CCV	187			
			HAB	356			
Duisbourg	47051	Portsmouthplatz5	HOT	4 168	26/04/2023	6 700 000	7 238 259
Frankfurt	60486	Leonardo Da Vinci - Allée 40	HOT	9 003	30/06/2023	9 000 000	9 905 755
TOTAL SCI SYREF 17				**36 846**		**75 300 000**	**80 559 934**
SCI SYREF 18 (Détenu à 80 % par IMMORENTE)							
Londres	EC4Y 8AX	8 Bouverie Street	BUR	4 384	24/03/2023	36 756 070	39 150 419
Coventry	CV3 2SB	Warwickshire shopping park	MSP	10 986	08/04/2025	27 375 150	29 444 122
TOTAL SCI SYREF 18				**15 370**		**64 131 220**	**68 594 541**
SCI SYREF 20 (Détenu à 100 % par IMMORENTE)							
Montreuil	93100	37 rue du petit bois	HAB	305	07/06/2024	955 000	1 022 600
Villejuif	94800	60 rue de la Chapelle	HAB	259	03/10/2024	810 000	920 944
Antony	92160	158 avenue du Président JF Kennedy	HAB	300	20/11/2024	665 000	775 135
Montreuil	93100	8 rue de l'Eglise	HAB	421	24/01/2025	1 135 000	1 272 979
Alfortville	94140	37 rue de Rome	HAB	200	15/04/2025	570 000	707 979
L'Hay-les-Roses	94240	31 rue des Tulipes	HAB	224	27/05/2025	646 000	696 800
Bagneux	92220	13 rue Henri Barbusse	HAB	267	25/07/2025	810 000	914 800
Noisy-le-Sec	93130	56 boulevard Michelet	HAB	180	18/07/2025	550 000	593 700
Chatou	78400	3 avenue Aristide Briand	HAB	465	22/09/2025	1 987 000	2 207 000
Créteil	94000	1 quai de Halage	HAB	275	21/10/2025	830 000	893 300
Paris	75015	50 à 54 rue de Picpus	HAB	476	15/12/2025	1 750 000	1 882 425
Villejuif	94800	43 rue du Docteur Paul Laurens	HAB	390	23/12/2025	1 640 000	1 640 000
TOTAL SCI SYREF 20				**3 762**		**12 348 000**	**13 527 662**
RC AULNAY 1,2,3 (Détenu à 38% par IMMORENTE)							
RC Aulnay 1	93606	Centre commercial O'Parinor	MSP		27/02/2024	142 275 599	124 715 641
RC Aulnay 2	93606	Centre commercial O'Parinor	MSP		27/02/2024	56 082 661	59 139 252
RC Aulnay 3	93606	Centre commercial O'Parinor	MSP		27/02/2024	6 391 741	6 451 714
TOTAL RC AULNAY 1,2,3		**CENTRE COMMERCIAL O'PARINOR**		**69 011**		**204 750 000**	**190 306 607**
SCI SOREF 3 (Détenu à 22% par IMMORENTE)							
Isle d'Abeau	38080	Isle d'Abeau Zone commerciale des Sayes	MSP	10 165	23/10/2024	18 125 000	19 710 659
Riom	63200	Centre commercial Riom Sud	MSP	34 090	06/11/2024	53 836 118	58 849 697
Cormeilles	95240	Cormeilles - ZAC Les bois Rochefort	MSP	21 378	10/12/2024	44 157 701	48 196 530
TOTAL SCI SOREF 3				**65 633**		**116 118 819**	**126 756 887**
SCI SOREF 4 (Détenu à 17 % par IMMORENTE)							
Zoetermeer	2711 HX	Promenade 12	Divers	59 492	17/06/2025	150 000 000	166 500 000
TOTAL SCI SOREF 4				**59 492**		**150 000 000**	**166 500 000**

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

Rapport du conseil de surveillance

4

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

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

Votre Conseil s'est réuni à cinq reprises dont une réunion spécifique sur le plan d'arbitrage les 11 mars 2025, 5 juin 2025, 4 novembre 2025, 10 décembre 2025 et 10 mars 2026 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 à propos du développement de notre patrimoine, de sa gestion et, plus généralement, de 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, ainsi qu'à ceux dont nous avions plus précisément demandé communication. 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 66,9 M€. Depuis le 1er octobre 2023, le nombre de parts souscrites étant inférieur au nombre de demandes de retraits, la compensation mensuelle n'est plus assurée. Au 31 décembre 2025, 260 602 parts étaient en attente de retraits soit 2,0 % des parts en circulation dont près de 35 % provenant de contrats d'assurance-vie. La capitalisation d'IMMORENTE s'élève au 31/12/2025 à 4 391 M€.

INVESTISSEMENTS

Notre SCPI a réalisé un volume d'investissement de 198,8 M€ en 2025 (contre 158,7 M€ en 2024) en s'appuyant sur une politique d'investissement toujours aussi sélective et diversifiée, axée sur des actifs sécurisés et générateurs de revenus à des taux de rendement attractifs.

Cette année, IMMORENTE a principalement fait l'acquisition de commerces (31,6 % des acquisitions de l'année) mais a également poursuivi sa stratégie de diversification en renforçant sa position en hôtellerie (22,5 % des acquisitions 2025) en investissant notamment pour la première fois en Italie et en poursuivant la constitution de son portefeuille d'actifs résidentiels exploités en coliving (10,0 % des acquisitions 2025). Elle a élargi sa diversification par typologies d'actifs en acquérant son premier actif de santé (5,8 % des acquisitions 2025) avec l'acquisition des murs d'un EHPAD. Par ailleurs, la SCPI a réinvesti dans des surfaces de bureaux (30,1 % de ses acquisitions) afin de tirer parti d'un contexte de marché offrant de belles opportunités.

FINANCEMENTS BANCAIRES

Dans un contexte de stabilisation des taux d'intérêt, votre SCPI a eu de nouveau recours à la dette. Ainsi, votre SCPI a augmenté son endettement consolidé à 755,3 M€, soit 18,3 % du patrimoine (contre 15,3 % du patrimoine à la fin de 2024).

La SCPI IMMORENTE affiche par ailleurs un niveau de trésorerie appréciable dans le contexte actuel, ce qui lui permettra de pouvoir se positionner sur les opportunités d'investissement à bon compte offertes par le marché actuel.

Afin de pleinement bénéficier d'une année 2026 source d'opportunités générant de la performance, votre SCPI envisage de continuer son recours à l'effet de levier afin d'accroître sa capacité d'investissement dans le respect de ses statuts.

ARBITRAGES

Votre Conseil de Surveillance attache une attention particulière à la politique d'arbitrage dans laquelle SOFIDY s'est engagée depuis maintenant plusieurs années. Cette année encore, les différents arbitrages réalisés ont totalisé 58,5 M€ et généré près de 19,5 M€ de plus-values nettes de fiscalité, permettant de créer de la valeur pour ses actionnaires (en vendant +8,3 % au-dessus des valeurs d'expertise), tout en continuant le recentrage du patrimoine de votre SCPI vers les meilleurs actifs.

GESTION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen 2025 ressort à 91,36 %[1] en baisse par rapport à 2024 (92,61 %). Cette baisse du taux d'occupation s'explique principalement par la libération partielle d'un immeuble de bureaux situé à Unterföhring en Allemagne, la libération d'un plateau de bureaux situé dans une tour à la Défense (92) ainsi que la libération d'un immeuble de bureaux situé à Montigny-le-Bretonneux (78).

Dans un contexte particulier lié à la crise que nous connaissons, votre Conseil de Surveillance a attaché une attention particulière au niveau de recouvrement des loyers au cours de l'exercice. La composition de son patrimoine, sa position financière, ses fondamentaux solides notamment en termes d'emplacement des actifs, ainsi que les actions de gestion menées par les équipes de SOFIDY permettent à la SCPI IMMORENTE d'obtenir un taux de recouvrement des loyers et charges de l'année 2025 de 94,48 % à la date de rédaction du rapport [2].

RÉSULTATS

Le résultat courant par part s'établit en 2025 à 14,17 €. Ce résultat a conduit SOFIDY à fixer le dividende ordinaire à 14,04 € par part ayant pleine jouissance en 2025. Un dividende exceptionnel prélevé sur la réserve de plus-value de 1,32 € et une distribution de prime d'émission d'une valeur de 0,98 € viennent compléter ce dividende ordinaire. Rapporté au prix acquéreur au 1er janvier 2025, le revenu global distribué procure une rentabilité brute de fiscalité étrangère de 5,00 % et nette de fiscalité étrangère de 4,81 %.

VALORISATION DU PATRIMOINE ET VALEUR DE PARTS

Au 31 décembre 2025, la valorisation du patrimoine ressort en hausse de +1,6 % sur un an à périmètre constant témoignant de la qualité intrinsèque du patrimoine d'IMMORENTE.

La valeur de reconstitution par part est en hausse de +0,40 % à 321,03 € contre 319,75 € à fin 2024. Le prix de souscription est lui resté stable sur 2025 à 340 € par part.

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 seront proposées, en AGO comme en AGE.

(1) Indicateur conforme à la nouvelle méthodologie de l'ASPIM - voir section 1.4.1 "Taux d'occupation".
(2) Au 23/03/2026.

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 10 avril 2026.

PERSPECTIVES 2026

Grâce à ses bons résultats, ses bons fondamentaux et en particulier la très forte granularité du patrimoine, IMMORENTE est bien armée pour aborder sereinement les évolutions du monde de demain, soutenue par une inflation maîtrisée et une croissance légèrement positive. La Société de Gestion poursuivra pour le compte de notre SCPI un programme d'investissement prudent et diversifié, combiné à une gestion dynamique du patrimoine immobilier. En outre, l'exécution du programme d'arbitrage permettra de capter des plus-values, de recentrer le patrimoine d'IMMORENTE sur les meilleurs actifs, et de réinvestir les produits des cessions sur des opportunités attractives, notamment en profitant de sa trésorerie et d'un endettement maîtrisé.

Par ailleurs, votre Société de Gestion entend accorder la priorité à l'amélioration du taux d'occupation financier, en renforçant le suivi et la gestion fine du patrimoine immobilier. Les équipes de gestion immobilière restent pleinement mobilisées afin d'accroître l'agilité, la réactivité et mener des actions concrètes permettant d'accroître la rentabilité d'IMMORENTE.

En outre, votre Société de Gestion accorde toute son attention à la liquidité du marché des parts et demeure très investie pour prendre toute mesure pertinente permettant de restaurer l'équilibre entre le marché des souscriptions et des retraits au plus vite.

Enfin, la Société de Gestion poursuivra l'intégration des critères ESG sur l'ensemble du patrimoine de votre SCPI, l'objectif étant de faire progresser la performance extra-financière des actifs, avec des actions concrètes étendues sur l'ensemble des thématiques Environnementale, Sociale et de Gouvernance.

EN CONCLUSION

Le Conseil renouvelle à SOFIDY 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.

Laurent GRAVEY

Président du Conseil de Surveillance

Rapports du commissaire aux comptes

5

5.1 Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes 110

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 112

5.1 Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes

À l'assemblée générale de la société IMMORENTE,

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 IMMORENTE 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 1er 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 les conséquences du changement de méthode comptable exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières 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 consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

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 de 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 relatives aux comptes annuels

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 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 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.

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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.

Paris La Défense, le 31 mars 2026

KPMG S.A.

Christophe COQUELIN

Associé

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

À l'assemblée générale de la société IMMORENTE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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 d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

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

Rémunération de la société de gestion SOFIDY

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, votre société verse à SOFIDY :

1. Au titre de la gestion de la société, une rémunération égale à 10 % hors taxes :
   - des produits locatifs hors taxes 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), les produits versés par les sociétés contrôlées à la SCPI étant exclus de la base de calcul.

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 SCPI.

Au cours de l'exercice 2025, votre société a pris en charge à ce titre un montant de 25 495 720 € hors taxes.

2. Au titre des frais d'augmentation de capital, de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements : 10 % hors taxes du prix de souscription des parts prime d'émission incluse.

Au cours de l'exercice 2025, un montant de 6 868 101 € a été prélevé à ce titre sur la prime d'émission.

3. 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 code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra 5 % 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 code monétaire et financier, 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 hors taxes par cessionnaire, donataire ou ayant droit, quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune rémunération n'est supportée par votre société à ce titre.

4. Au titre de la cession d'actifs immobiliers, une commission sur arbitrage égale à 2,50 % (deux virgule cinq pour cent) hors taxes :
   - en cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la SCPI ou 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) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la SCPI au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du code monétaire et financier,
   - en cas de vente de parts de société que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R.214-156 du code monétaire et financier : 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 SCPI),
   - 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 code monétaire et financier : du 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 arbitrage à la Société de Gestion sont exclues de la base de calcul de la commission sur arbitrage de la SCPI.

Votre société a enregistré une commission à payer de 1 469 283 € hors taxes en diminution des plus ou moins-values réalisées au titre des cessions d'immeubles intervenues en 2025 et de 146 714 € en diminution des plus ou moins-values réalisées sur les cessions de parts de sociétés.

Bail conclu avec SOFIDY, en 2014

La société de gestion SOFIDY a signé un bail 3/6/9 prenant effet le 1er juillet 2014 portant sur la location d'un plateau de bureau d'une surface de 210 m² sis 303, square des Champs-Elysées à Evry, appartenant à votre société. La location a été conclue moyennant un loyer annuel de 26 250 € hors taxes et hors charges et une participation d'IMMORENTE aux travaux de remise en état de 27 000 € toutes taxes comprises ; l'expert indépendant, la société Foncier Expertise, ayant estimé la valeur locative entre 100 €/m² et 120 €/m².

A ce titre, votre société a comptabilisé en produits en 2025, un loyer de 34 827 € hors taxes et hors charges locatives.

Bail conclu avec SOFIDY, renouvelé en 2015

La société de gestion SOFIDY a signé un bail 3/6/9 prenant effet le 16 août 2004 portant sur la location d'un plateau de bureau d'une surface de 39,10 m² sis 303, square des Champs-Elysées à Evry, appartenant à votre société. La location a été conclue moyennant un loyer annuel de 5 850 € hors taxes et hors charges ; l'expert indépendant, la société Foncier Expertise, ayant estimé la valeur locative entre 110 €/m² et 120 €/m². Ce bail a été renouvelé pour une durée de 9 ans par un avenant prenant effet au 1er janvier 2015, moyennant un loyer annuel de 5 070 € hors taxes et hors charges.

À ce titre, votre société a comptabilisé en produits à en 2025, un loyer de 6 439 €hors taxes et hors charges locatives.

Bail conclu avec SOFIDY, renouvelé en 2015

La société de gestion SOFIDY a signé un bail 3/6/9 prenant effet le 15 février 2005 portant sur la location d'un plateau de bureau d'une surface de 149 m² sis 307, square des Champs-Elysées à Evry, appartenant à votre société. La location a été conclue moyennant un loyer annuel de 18 920 € hors taxes et hors charges ; l'expert indépendant, la société Foncier Expertise, ayant estimé la valeur locative entre 110 €/m² et 120 €/m². Ce bail a été renouvelé pour une durée de 9 ans par un avenant prenant effet au 1er janvier 2015 moyennant un loyer annuel de 22 360 €/m² hors taxes et hors charges.

A ce titre, votre société a comptabilisé en produits en 2025, un loyer de 28 397 € hors taxes et hors charges locatives.

Bail conclu avec SOFIDY, en 2017

Un bail commercial 3/6/9 prenant effet le 1er octobre 2017 portant sur la location d'un plateau d'une surface de 324 m² sis 322, square des Champs Elysées à Evry, appartenant à votre société, a été signé. Le loyer annuel hors taxes et hors charges de 41 280 €, correspond aux conditions du marché et a été déterminé sur la base du rapport d'un expert immobilier indépendant.

A ce titre, votre société a comptabilisé en produits en 2025, un loyer de 51 188 € hors taxes et hors charges locatives.

Bail conclu avec SOFIDY, en 2021

La société de gestion SOFIDY a signé un bail commercial 3/6/9 avec effet rétroactif au 2 juillet 2020 portant sur la location d'une surface de bureaux de 219 m² sis 304, square des Champs-Elysées à Evry. Le loyer annuel hors taxes et hors charges de 30 604 € a été déterminé sur la base du rapport d'un expert immobilier indépendant.

A ce titre, votre société a comptabilisé en produits en 2025, un loyer de 36 081 € hors taxes et hors charges locatives.

Bail conclu avec SOFIDY, en 2022

La société de gestion SOFIDY a signé un bail commercial 3/6/9 avec effet rétroactif au 1er décembre 2021 portant sur la location d'une surface de bureaux de 71 m² sis 304, square des Champs-Elysées à Evry. Le loyer annuel hors taxes et hors charges de 9 982 € a été déterminé sur la base du rapport d'un expert immobilier indépendant.

A ce titre, votre société a comptabilisé en produits en 2025, un loyer de 11 737 € hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 31 mars 2026

KPMG S.A.

Christophe Coquelin

Associé

Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

6

6.1 Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2025 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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 net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2025 d'un montant de 182 730 133,61 € de la manière suivante :

Résultat net comptable de l'exercice 2025	**182 730 133,61**
Report à nouveau des exercices antérieurs	17 309 375,34
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**200 039 508,95**

Soit un bénéfice distribuable s'élevant à 200 039 508,95 € à affecter à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 181 112 553,18 € et pour le solde au report à nouveau, portant ce dernier à 18 926 955,77 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance est arrêté à 14,04 € au titre de l'exercice 2025.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2026, d'un montant de 1,47 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2025.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 17 049 329,88 € 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 1,32 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 12 657 835,82 € prélevé sur la prime d'émission en vertu de la 12ème résolution de l'assemblée générale du 5 juin 2025.

Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été intégralement réalisée pour un total de 0,98 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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.

DIXIÈME RÉSOLUTION

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.

ONZIÈME RÉSOLUTION

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 value 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.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 1 600 000 000 € 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 14 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 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.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 40 000 € 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 du Conseil.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance, la SCI ARTEMIS représentée par Monsieur PERON, Monsieur Laurent GRAVEY, Madame Julie PERNOT, , la société SOGECAP ORADEA-VIE représentée par Monsieur Alexandre POMMIER, arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée :

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

Candidats :

- Monsieur Alain BALESDENT ;
- Monsieur Gilles BALLERAT ;
- Monsieur Edouard BINET ;
- Monsieur Yves BOUGET ;
- Monsieur David BRICE ;
- Monsieur Eric BUNEL ;
- Monsieur Philippe CABANIER ;
- Monsieur Philippe CASTAGNET ;
- la SCI CHAN ;
- Monsieur Anthony COUSTOU ;
- La Société EDGEFIELD ADVISORS LLC ;
- Monsieur Stéphane GERMAIN de MONTAUZAN ;
- Monsieur Etienne HERBLOT ;
- Monsieur Franck IMBERT ;
- Madame Valérie JACQUEMIN ;
- Monsieur Nicolas KAMDEM TEUGAMBO ;
- Monsieur Jean-Paul LAUQUE ;
- Monsieur Didier LOMBARD ;
- Madame Pascale LUCHEZ ;
- Monsieur Thierry VIAROUGE ;

Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

- la SCI ARTEMIS représentée par Monsieur PERON ;
- Monsieur Laurent GRAVEY ;
- Madame Julie PERNOT ;
- la société SOGECAP ORADEA-VIE représentée par Monsieur Alexandre POMMIER ;

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

QUINZIÈME 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

SEIZIÈME RÉSOLUTION

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 RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
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. Il est composé de sept (7) Associés au moins et de douze (12) Associés au plus qui sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société. Il opère les vérifications et les 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. Il est composé de trois (3) Associés au moins et de douze (12) Associés au plus qui sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société. Il opère les vérifications et les 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-SEPTIÈME RÉSOLUTION

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 RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
Article sept - Variabilité – Retrait des Associés	**Article sept - Variabilité – Retrait des Associés**
(...)	(...)
7.3. Retrait compensé des Associés	**7.3. Retrait compensé des Associés**
(...)	(...)
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. 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.
Les parts remboursées sont annulées.	

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. [...] »	Les parts remboursées sont annulées. 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-HUITIÈME RÉSOLUTION

En cas de validation ou de non-opposition de l'AMF,

l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorités des assemblées générales extraordinaires,

Après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la Société de Gestion, et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance,

décide de modifier l'article 7 des statuts de la Société relatif au principe du retrait compensé, pour porter la Période de Compensation des souscriptions et des retraits d'un à trois mois, correspondant au mois de la demande de retrait complété des deux mois précédents, selon la rédaction suivante :

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
Article sept - Variabilité - Retrait des Associés	**Article sept - Variabilité - Retrait des Associés**
(...)	(...)
7.3. Retrait compensé des associés	**7.3. Retrait compensé des associés**
a. Principe du retrait compensé	**a. Principe du retrait compensé**
La compensation entre les parts souscrites et les parts retirées intervient le dernier jour ouvré de chaque mois (la « Date de Compensation »). À la Date de Compensation, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au titre du mois en cours à la Date de Compensation. Cette période d'un mois constitue la « Période de Compensation ». (...)	La compensation entre les parts souscrites et les parts retirées intervient le dernier jour ouvré de chaque mois (la « Date de Compensation »). À la Date de Compensation, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au titre du mois en cours à la Date de Compensation. Cette période d'un mois constitue la « Période de Compensation ». En cas de demande de retrait n'ayant pas pu être compensée à une Date de Compensation, si la Société de Gestion constate que des sommes issues des souscriptions nettes des retraits exécutées au cours des trois (3) mois précédant la Date de Compensation considérée n'ont pas été investies dans des actifs immobiliers, la Société de Gestion pourra décider de compenser la demande de retrait avec ces sommes disponibles issues des précédentes souscriptions nettes des retraits exécutées au cours des trois (3) mois précédant la Date de Compensation considérée. (...)

DIX-NEUVIÈME 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.

Rapport périodique SFDR

7

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☐ Oui

☒ Non

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

☐ ayant un objectif environnemental 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 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.

Dans quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

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 IMMORENTE géré par SOFIDY promeut les caractéristiques environnementales 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 IMMORENTE 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 IMMORENTE, 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 $KgCO_2eq/m^2$;
- Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable ;
- 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 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 au diagnostic écologique.

En plus des indicateurs susmentionnés, 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 contribueà un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétésdans 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 comprendpas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durablesayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

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

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

Indicateurs	2025	2024	2023	2022	Variation (2024-2025)	Source & Méthodologie
Intensité énergétique en kWhEF/m², sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds[1]	161	187	190	194	-14 %	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. *Source de données: 21 % de données réelles, 79 % de données estimées* *Calculé sur 100% des actifs en valeur*
Intensité carbone en $KgCO_2eq/m^2$, sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds[1]	30,0	23,6	24,9	24,9	+27 %	Méthode de calcul : Emissions de GES (scopes 1, 2 et 3) totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. *Source de données: 21 % de données réelles, 79 % de données estimées* *Calculé sur 100% des actifs en valeur*
Part des actifs travaillant sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030	83%	83%	ND	ND	-	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques en lien avec le Décret Tertiaire, ou alignés sur une trajectoire de décarbonation reconnue, ou ayant un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030 sur le total des actifs immobiliers du fonds. *Source de données: 100 % de données réelles* *Calculé sur 100% des actifs en valeur*
Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable	2%	0%	0%	0%	+2 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable qui couvre les parties communes de l'actif, sur le total des actifs immobiliers du fonds. *Source de données: 100 % de données réelles* *Calculé sur 100% des actifs en valeur*
Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement	79%	80%	0%	0%	-1 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'un diagnostic écologique et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement, sur le total des actifs immobiliers du fonds. *Source de données: 100 % de données réelles* *Calculé sur 100% des actifs en valeur*
Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite à son diagnostic écologique.	43%	2%	0%	0%	+ 41%	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place la majorité des actions, sur le total des actifs immobiliers du fonds. *Source de données: 100 % de données réelles* *Calculé sur 100% des actifs en valeur*
Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques	100%	100%	100%	100%	-	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) couvert par une étude de résilience par Bat-ADAPT/R4RE ou équivalent, sur le total des actifs immobiliers du fonds. *Source de données: 100 % de données réelles* *Calculé sur 100% des actifs en valeur*
Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires	100%	100%	100%	50%	-	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet de l'envoi d'un éco-guide à au moins un locataire, sur le total des actifs immobiliers du fonds. *Source de données: 100 % de données réelles* *Calculé sur 100% des actifs en valeur*

(1) 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.

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

Le fonds IMMORENTE 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 1 000 m², à savoir un minimum de 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

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 règlementation 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.

Sur l'exercice 2025, 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	Objectif	Taux de couverture
Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable	69 %	68 %	0 %	0 %	60 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit ci-dessus, et qui respecte les principes DNSH, sur le total des actifs du fonds. *Source de données: 100 % de données réelles* *Calculé sur 100% des actifs en valeur*

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. Les résultats depuis 2024 incluent donc des actifs qui contribuent actuellement à l'objectif final d'investissement durable, ce qui n'était pas le cas en 2022 et 2023.

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

Les investissements réalisés durant l'exercice ont permis d'atteindre ces objectifs, notamment par la réalisation d'études écologiques ces deux dernières années pour un déploiement en cours et futur, la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétiques des actifs, la poursuite de la réalisation des audits énergétiques ou le travail sur les éco-gestes avec les preneurs.

Le fonds a prévu des actions d'améliorations pour ces indicateurs, plus d'informations sur ces actions se trouvent sur la page 50.

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 ?

IMMORENTE 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 IMMORENTE, 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 la stratégie du fonds n'est pas satisfaisante, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative.

Une fois les actifs inclus dans le fonds IMMORENTE, 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 2025, 100 % des actifs ont fait l'objet de l'analyse en phase d'acquisition 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

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 RT 2012-2020) ;
- Consommation énergétique en kWhEF/m² ;
- Émissions de GES sur le Scope 1, Scope 2, Scope 3 ou au total (en $kgCO_2eq$).

La quantification de ces incidences négatives se fait annuellement.

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

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	Source & Méthodologie
Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	0,07%	0,06%	0,07%	0,07%	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs immobiliers (en valeur) du fonds *Source de données: 100 % de données réelles* *Calculé sur 100% des actifs en valeur*
Exposition aux actifs énergétiques non efficients	78%	77%	82%	86%	Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT 2012-2020, (en valeur) sur la totalité des actifs immobiliers (en valeur). *Source de données: 100 % de données réelles* *Calculé sur 100% des actifs en valeur*
Emissions de GES ($kgCO_2eq$)(1)	Scope 1 : 14 280 182 Scope 2 : 3 439 709 Scope 3 : 40 466 037 Total : 58 185 928	Scope 1 : 1 767 789 Scope 2 : 1 915 623 Scope 3 : 38 774 634 Total : 42 458 046	Scope 1 : 817 222 Scope 2 : 1 257 341 Scope 3 : 39 830 618 Total : 41 905 181	Scope 1 : 468 881 Scope 2 : 1 249 799 Scope 3 : 37 714 663 Total : 39 433 343	Méthode de calcul : Émissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en valeur absolue par scope. *Source de données: 21 % de données réelles, 79 % de données estimées* *Calculé sur 100% des actifs en valeur*
Intensité énergétique (pondérée par la valeur)(1)	153 kWhEF/m²	195 kWhEF/m²	200 kWhEF/m²	204 kWhEF/m²	Méthode de calcul : Intensité énergétique de chaque actif immobilier dans le portefeuille, pondérée par la valeur de chaque actif. *Source de données: 21 % de données réelles, 79 % de données estimées* *Calculé sur 100% des actifs en valeur* Données réelles : 21% Données estimées : 79% Calculé sur 100% des actifs

(1) 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.

Rapport périodique SFDR

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

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 IMMORENTE, 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.

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie 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.

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

Est-ce que ce produit financier prend en compte 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 efficients énergétiquement, Émissions GES scope 1, 2 et 3 et Intensité énergétique

Ces PAI sont atténués en phases d'investissement et de gestion 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 présentés dans le tableau ci-dessus.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

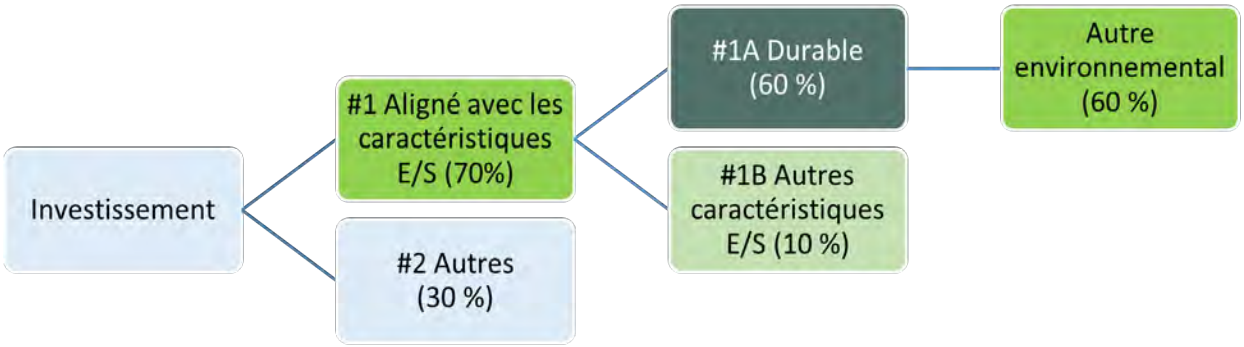
La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :

Description qualitative des investissements :

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Bologne - Via Montebello, 8	Hôtellerie	0,82%	Italie
Zoetermeer	Commerce	0,72%	France
Coventry - Kynner Way, Binley	Commerce	0,53%	Royaume-Uni
Marseille - 4 place Sadi Carnot	Mixte	0,45%	France
Montpellier - Zac Odysséum - 501 avenue Méliès	Bureau	0,44%	France

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

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le produit financier et représente 100 % des actifs du fonds.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables et représente 0 % des actifs du fonds.

La SCPI IMMORENTE 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 2025 ont été dans les secteurs suivants :

- 31,6 % de commerce ;
- 30,1 % de coliving ;
- 22,5 % d'hôtellerie ;
- 10,0 % de coliving ;
- 5,8 % de santé.

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

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

La Taxonomie de l'UE 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 Taxonomie de l'UE, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

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

Pour être conforme à la taxonomie 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.

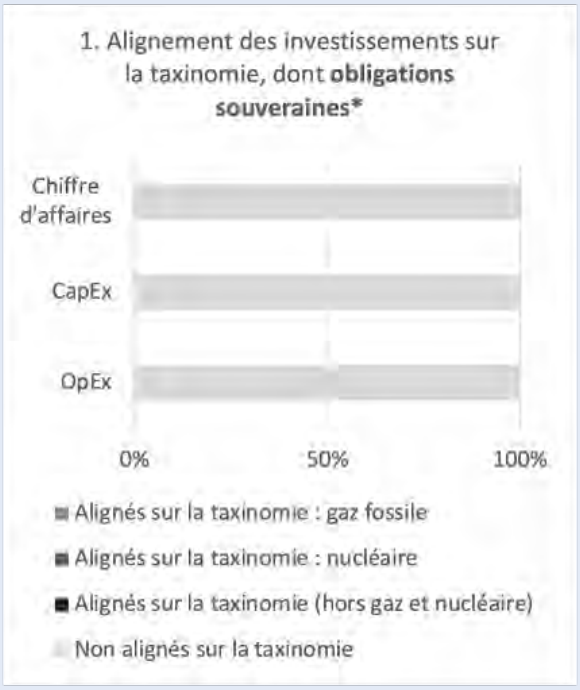
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ?

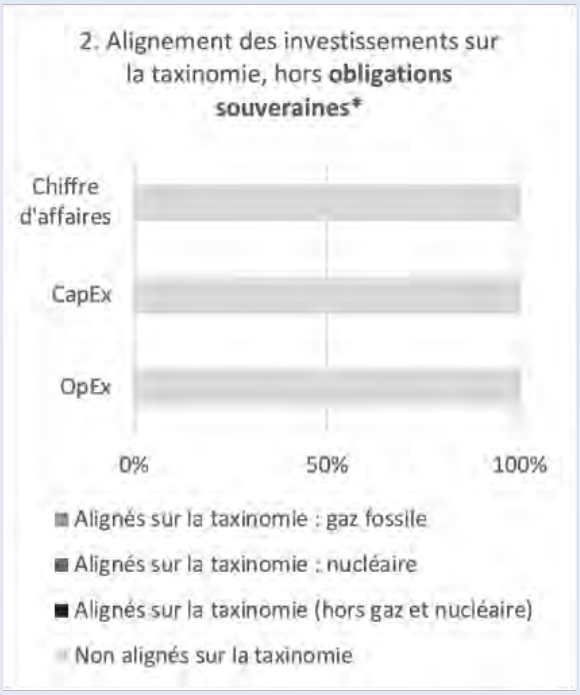
☐ Oui :

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non La SCPI IMMORENTE n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxonomie 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*

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 sociétésdans lesquelles le produit financier a investi

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

Toute activité économique éligible à la Taxonomie de l'UE peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon deux 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 IMMORENTE 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 %

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

Par nature, la SCPI IMMORENTE 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-dessus.

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

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la taxinomie est de : 60 %.

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 part d'investissements durables sur le plan social ?

Pour rappel, le fonds IMMORENTE 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 permettantde mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementalesou 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	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. La Société de Gestion 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 1 000 m^2 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.
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 121 et suivantes 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	IMMORENTE 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, IMMORENTE 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). 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. 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. 79 % des actifs de IMMORENTE 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 45 du rapport annuel (démarche ESG).
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	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. Les indicateurs suivants sont suivis lors de l'acquisition de nouveaux actifs : ● 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	Les principaux risques identifiés en matière de durabilité auxquels la société de gestion est exposée sont : • 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 (recours aux énergies fossiles, santé et sécurité et risque de controverse). 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. En particulier, concernant les risques physiques liés au changement climatique, une analyse était déjà réalisée sur 100 % des actifs de 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, 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, 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. 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. 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.
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 fond engagé en 2024, développé en 2025 et à poursuivre en 2026).

SOFIDY 03-2026 I DOCUMENT RÉALISÉ PAR SOFIDY I PHOTOS SYLVAIN BARDIN, PHILIPPE CABARET, SHUTTERSTOCK I RA-IR-032026-FR-2-2906

Sofidy

ÉPARGNER - INVESTIR

Sofidy SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Évry
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91080
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 TIKEHAU CAPITAL