



Bulletin trimestriel d'information

**LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.**

+ 5,07 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2024⁽¹⁾

+ 5,07 %

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2024⁽²⁾

+ 8,63 %

TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS L'ORIGINE
AU 31 DÉCEMBRE 2024

87,67 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

1 745 M€

CAPITALISATION
AU 30 SEPTEMBRE 2025

250

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30 SEPTEMBRE 2025

21 483

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30 SEPTEMBRE 2025

ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

3^{ème} TRIMESTRE 2025 ► N° 152

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2025

Chers Associés,

Malgré l'instabilité politique française, nous observons que l'environnement économique européen se stabilise en matière de taux d'intérêt long terme et d'inflation. Ce contexte permet aux marchés immobiliers européens de poursuivre leur normalisation, même si la typologie bureaux manque encore parfois de visibilité. Cet environnement à nouveau favorable à l'investissement immobilier offre d'intéressantes opportunités, génératrices de rendements à la fois stables et attractifs.

Les efforts continus des équipes de gestion visant à redresser le taux d'occupation financier ont notamment permis ce trimestre de sécuriser la relocation de l'intégralité (4 000 m²) de l'actif de bureaux *Les Salorges* situé à Nantes. Le programme de travaux réalisé dans le cadre de cette relocation, permettra de réévaluer le loyer de près de +20 % par rapport à celui du locataire sortant. Au cours du trimestre, 52 063 m² au total ont été reloués ou renouvelés représentant un loyer annuel de 7,7 M€.

EFIMMO 1 poursuit par ailleurs sa politique d'arbitrages pour améliorer en permanence la qualité de son patrimoine. A ce titre, le volume de cessions atteint près de 12,7 M€ depuis le début de l'année et leurs prix de vente sont supérieurs en moyenne de +15,4 % par rapport aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2024. Ces ventes ont permis de céder plus de 7 000 m² de locaux vacants tout en générant une plus-value distribuable de 0,28 € par part, versée sous forme d'un dividende exceptionnel en septembre 2025.

Au titre de l'exercice 2025, le dividende annuel prévisionnel s'établit à environ 9,15 € par part ayant pleine jouissance sur la période, faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel 2025 d'environ 4,50 % brut de fiscalité⁽³⁾. L'acompte au titre du 3^{ème} trimestre est inchangé à 2,10 € par part ayant pleine jouissance.

Les travaux de valorisation des actifs immobiliers de votre SCPI EFIMMO 1 réalisés à mi-année, confirment un maintien du prix de souscription de la part à 212 €, ainsi qu'une valeur de réalisation de 168,78 € soit une baisse de -0,3% par rapport au 31 décembre 2024.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion.

⁽¹⁾ Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N. Au titre de 2024, ce dividende brut intègre une distribution de plus-value à hauteur de 11,3 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 0,1 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 3,8 %. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM. Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

⁽²⁾ La performance globale annuelle de l'année N correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

⁽³⁾ Cette distribution prévisionnelle est arrêtée par la Société de Gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

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

- Les SCPI sont des placements à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement recommandée est de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente notamment un risque d'absence de rendement, un risque de perte en capital, un risque de liquidité et un risque de durabilité, pouvant toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du fonds. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la note d'information.
- L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.
- Les performances futures peuvent être soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.



Le patrimoine d'EFIMMO 1

À RETENIR
AU 30 SEPTEMBRE 2025

1 696 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
D'EFIMMO 1

250
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
1 447 UNITÉS LOCATIVES

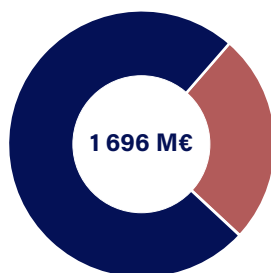
Diversifier pour mieux épargner

Depuis plus de 30 ans, EFIMMO 1 investit dans un patrimoine majoritairement constitué de bureaux au travers d'emplacements situés à Paris, en province dans les métropoles régionales attractives et à l'étranger dans des grandes métropoles européennes, au sein de zones réputées pour leur dynamisme tertiaire, leur centralité, leur attractivité commerciale, la fluidité de leur marché locatif et la qualité de leur desserte par la route et les transports en commun.

Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 septembre 2025

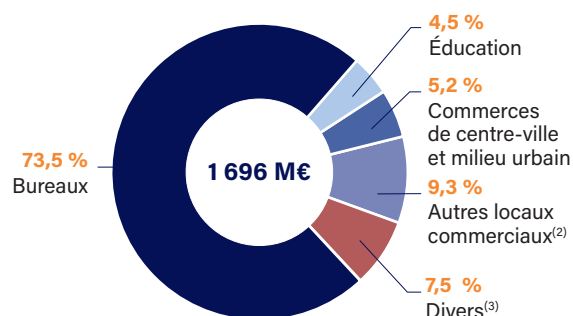
France : 74,5 %
Paris Centre **10,0 %**
Grand Paris **35,6 %**
Métropoles
françaises **28,9 %**



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

Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 septembre 2025



⁽¹⁾ Au travers de participations financières non contrôlées.

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

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

Point sur l'endettement au 30 septembre 2025



20,2 %
% dette / valeur
du patrimoine

342 M€
Dette bancaire



2,28 %
Taux moyen des emprunts

98,3 %
Taux fixe

1,7 %
Taux variable



3 ans et 11 mois
Maturité moyenne de la dette
dont 50 % amortissable



Les investissements du trimestre

Notre stratégie de l'emplacement, la clé de tout investissement réussi en immobilier.

EFIMMO 1 n'a procédé à aucun investissement durant ce trimestre.

Pour rappel, les investissements réalisés depuis le début de l'année s'élève à 36,2 M€.

Au 30 septembre 2025, votre SCPI est engagée dans des investissements pour un montant total de 1,3 M€ sous forme de participations dans des sociétés immobilières.

À RETENIR
▼

1,3 M €

PROJETS D'INVESTISSEMENT
ENGAGÉS AU 30/09/2025



Rue Radio Londres - Bègles (33) - Acquisition du 1^{er} trimestre



Rue Radio Londres - Bègles (33) - Acquisition du 1^{er} trimestre



Stadshart - Zoetermeer (Pays-Bas) - Acquisition du 2^{ème} trimestre



Stadshart - Zoetermeer (Pays-Bas) - Acquisition du 2^{ème} trimestre

Les arbitrages du trimestre

Certains actifs immobiliers dont le travail de revalorisation a été maximisé par la Société de Gestion ou ne répondant plus aux critères d'investissements actuels de votre SCPI ont été vendus afin de générer des plus-values et/ou de réinvestir le produit des ventes vers des actifs aux fondamentaux davantage alignés avec la stratégie d'investissement.

Les arbitrages du trimestre se sont élevés à 0,6 M€, portant sur 3 surfaces de bureaux et 1 surface d'activité d'un total de 1 487 m², générant une moins-value nette de fiscalité de 1,1 M€. Au 30 septembre 2025, la valorisation des actifs sous promesse de vente s'élève à 15,0 M€.

Les arbitrages depuis le début de l'exercice 2025 ont porté sur :

14
Actifs
vendus

12,7 M€
Prix de vente
total

11,1 M€
Valeur d'expertise
au 31/12/2024 des
actifs vendus

+15,4 %
Prix de vente
vs. Valeur d'expertise

1,1 M€
Plus-values totales
(nettes de fiscalité)

15,0 M€
Projets de cessions
engagés au 30/09/2025

Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative engagées en 2025 sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

Du 1 ^{er} janvier au 30 septembre 2025	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	12	9 894 m ²	2 357 250 €	1 919 559 €
Relocations	40	42 170 m ²	6 229 744 €	5 803 054 €
TOTAL	52	52 063 m ²	8 586 994 €	7 722 613 €
Locations	3	622 m ²		178 035 €

Les relocations et les renouvellements signés depuis le début de l'année ont été globalement négociés avec une baisse des loyers annuels de -10,1 % mais permettent de sécuriser des flux locatifs sur des durées fermes.

Pour rappel, les loyers annuels facturés par EFIMMO 1 sont de 101 M€.

Principaux renouvellements et relocations du trimestre

Combs-la-ville (77) - ZAC du Paris-Sud IV :

Renouvellement et extension d'un locataire existant sur une surface de 18 720 m² d'activités, dans le cadre d'un bail ferme de 5 ans, pour un loyer total de 1 160 K€ HT HC, soit une hausse de +1 % par rapport au loyer précédent.

Bordeaux (33) - boulevard Gautier / rue Redon :

Relocation d'une surface de 4 185 m² de bureaux, pour un loyer total de 662 K€ HT HT, soit un montant stable par rapport au loyer précédent.

Montigny-le-Bretonneux (78) - avenue de Westphalie :

Renouvellement de 3 plateaux de bureaux représentant 3 215 m² pour un loyer total de 899 K€ HT HC, soit une baisse de -28 % par rapport au loyer précédent à surface égale. Cette baisse permet de se réaligner au niveau du marché après plusieurs années d'indexation. En contrepartie, le locataire s'est engagé sur une durée ferme de 6 ans.

Aix-en-Provence (13) - Le Galice :

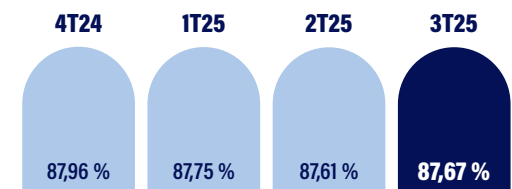
Renouvellement d'une surface de 1 140 m² de bureaux, pour un loyer total de 226 K€ HT HT, soit une baisse de -20% par rapport au loyer précédent qui avait bénéficié de plusieurs années d'indexation.

Principales libérations du trimestre

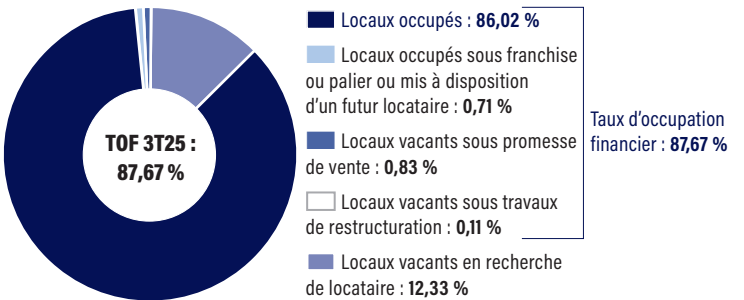
Les principales libérations du trimestre concernent 459 m² de bureaux situés à Montigny-le-Bretonneux (78) représentant un loyer annuel de 122 K€, 492 m² de bureaux situés à Vélizy-Villacoublay (78) représentant un loyer annuel de 120 K€ ainsi que 1 188 m² d'espaces fitness situés à Évreux (27) représentant un loyer annuel de 99 K€. Les équipes de gestion travaillent activement afin de relouer au plus vite ces actifs de qualité.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du troisième trimestre 2025 s'établit à 87,67 %.



Au 30 septembre 2025, la vacance est répartie sur 211 unités locatives.



27 M€

DE LOYERS ENCAISSÉS

AU TROISIÈME TRIMESTRE 2025

* 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.

La performance financière de ma SCPI

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Distribution de l'exercice

Acompte du trimestre

2,10 €
PAR PART

Acompte trimestriel versé fin octobre pour une part de pleine jouissance, soit 2,02 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

Distribution annuelle

En € par part	Rappel 2024	Prévision 2025
1 ^{er} trimestre	2,25 €	2,10 €
2 ^e trimestre	2,25 €	2,10 €
3 ^e trimestre	2,25 €	2,10 €
4 ^e trimestre	2,37 €	-
Dividende ordinaire	9,12 €	-
1 ^{er} dividende exceptionnel	1,21 €	0,09 €
2 ^e me dividende exceptionnel	-	0,28 €
Dividende annuel	10,33 €	Environ 9,15 €

La société de gestion indique un objectif de dividende annuel 2025 d'environ 9,15 € par part soit un **taux de distribution brut de fiscalité d'environ 4,50 % (non garanti)**.

Cet objectif annuel est non garanti et sera ajusté au cours du prochain trimestre. Il s'agit de prévisions basées sur des hypothèses arrêtées par la Société de Gestion, qui ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Rappel de la performance 2024

Taux de distribution 2024

5,07 %

Votre SCPI a généré en 2024 un taux de distribution de 5,07 % brut de fiscalité⁽¹⁾ et de 4,87 % net de fiscalité⁽²⁾.

Performance globale annuelle 2024

5,07 %

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

Tout ce qu'il faut savoir sur... La valeur de la part

Valeur de référence des parts

(par part) au 30/06/2025

168,78 €

Valeur de réalisation

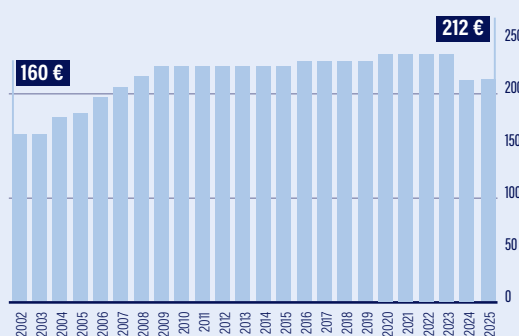
202,65 €

Valeur de reconstitution

Historique du prix de souscription

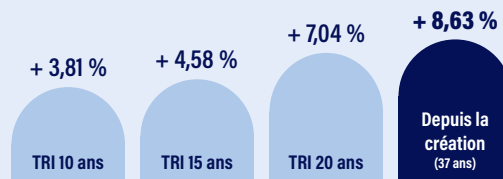
au 1^{er} janvier

(depuis la reprise des souscriptions en juillet 2002)



La performance à long terme de ma SCPI

au 31/12/2024



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). Le TRI permet d'évaluer la performance passée du placement financier en SCPI.

⁽¹⁾ Dividende brut au titre de l'année 2024 avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier 2024. Au titre de 2024, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 11,3 % de la distribution totale et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 3,8 %. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM. Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

⁽²⁾ Dividende au titre de l'année 2024, avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière (sur revenus étrangers et sur plus-values), payée par la SCPI, rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier 2024.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1^{er} jour du 1^{er} mois

suivant la souscription et son règlement à la SCPI jusqu'à la plus proche des deux dates : le 31 décembre 2025 ou la date à laquelle il n'y aura plus de demande de retrait, avec un dossier complet, supérieure à un mois et non remboursée.

212,00 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART D'EFIMMO 1

pour tout nouvel associé depuis le 4 décembre 2023.

190,80 €

PRIX DE RETRAIT DE LA PART D'EFIMMO 1

Ce prix correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

186 560 €
MONTANT COLLECTÉ

3 904 002 €
MONTANT RETIRÉ

(dont 3 736 098 € au travers d'un Fonds de Remboursement)

1 744 994 260 €
CAPITALISATION AU 30/09/2025

1 254 640 072 €
CAPITAL NOMINAL AU 30/09/2025 (VS 1 258 363 920 € AU 31/12/2024)

8 231 105
NOMBRE DE PARTS AU 30/09/2025

880
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

25 379
PARTS RETIRÉES (dont 24 499 au travers d'un Fonds de Remboursement)

430 886
PARTS EN ATTENTE AU 30/09/2025

Caractéristiques de la SCPI

Classification :	SCPI Thématique Bureaux à capital variable
Date de création (immatriculation RCS) :	1987
Profil de risque :	3/7
Durée de la détention recommandée :	8 ans
Évaluateur Immobilier :	Jones Lang Lasalle Expertises
Dépositaire :	Société Générale SA
Commissaire aux Comptes :	PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit
Responsable de l'information :	Monsieur Jean-Marc PETER

BT-EF-112025-FR-2-2608



La politique de souscription et de retraits

Minimum de souscription

Tout souscripteur doit acquérir un minimum de 1 part.

Date d'entrée en jouissance des parts

Nous vous informons que le délai de jouissance de votre SCPI est temporairement réduit, depuis le 1^{er} février 2024 et jusqu'au 31 décembre 2025 ou la date à laquelle il n'y aura plus de demande de retrait, avec un dossier complet, supérieure à un mois et non remboursée, au 1^{er} jour du mois qui suit l'enregistrement de la souscription.

Modalités de sortie

Il est tenu au siège de la société et à la disposition des tiers, un registre où sont recensées les demandes de retrait et les offres de cession de parts. Les associés qui souhaitent se retirer de la société disposent de deux moyens :

- Remboursement des parts (retrait) demandé par lettre recommandée à la Société de Gestion, dûment signée de l'ensemble des titulaires des parts et accompagnée de l'original d'attestation de parts, dans le cadre de la variabilité du capital. Le prix de retrait est égal au dernier prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Si la variabilité du capital l'autorise, les demandes de retrait sont remboursées dans un délai maximum de 30 jours après le dernier jour du mois auquel le retrait est enregistré à condition que l'ensemble de la documentation soit complétée et réceptionnée 2 jours ouvrés avant le dernier jour du mois. La Société de Gestion ne garantit pas le remboursement des parts.
- Vente des parts en cherchant eux-mêmes un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts, après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values. La société ne garantit pas la revente des parts.

Frais de mutation de parts

La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...). La Société de Gestion a choisi de percevoir cette rémunération par cessionnaire, donataire ou ayant-droit quel que soit le nombre de parts cédées.

Autres informations

Les demandes de changements d'adresse doivent être adressées à la Société de Gestion accompagnées d'un justificatif de domicile de moins de trois mois. L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à SOFIDY des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI EFIMMO 1 publiées par SOFIDY ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information, le présent bulletin trimestriel d'information et les informations relatives à la fiscalité sur le site internet de SOFIDY en vous connectant sur www.sofidy.com. Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au document d'information clé et à la note d'information, avant de prendre toute décision finale d'investissement.