



Bulletin trimestriel d'information

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

+ 4,44 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2025⁽¹⁾

+ 4,44 %

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025⁽²⁾

+ 8,61 %

TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS L'ORIGINE
AU 31 DÉCEMBRE 2025

87,09 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

1 741 M€

CAPITALISATION
AU 31 DÉCEMBRE 2025

241

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 31 DÉCEMBRE 2025

21 467

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2025

ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

4^{ème} TRIMESTRE 2025 ► N° 153

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2026

Chers Associés,

Toute l'équipe SOFIDY est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux pour la nouvelle année.

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.

Concernant votre SCPI EFIMMO 1, les travaux de valorisation conduits en fin d'année traduisent une baisse de la valeur du patrimoine, exposé majoritairement à l'immobilier de bureaux, limitée à -1,2 % sur un an. Considérant que le secteur de l'immobilier de bureau fait toujours face à des conditions de marché difficiles, cette baisse exprime une relative bonne résilience du patrimoine de votre SCPI grâce aux bons fondamentaux du portefeuille immobilier, à sa diversification supérieure à celle de ses pairs (avec 25 % de son patrimoine hors bureaux) combinés à une politique d'investissement opportuniste qui a permis d'acquérir en 2025 des biens dont les valeurs se sont revalorisées en moyenne de près de +5,6 % depuis l'acquisition.

Au cours du trimestre, près de 7 000 m² ont été reloués en particulier des surfaces de bureaux situées rue de Condé à Bordeaux pour plus de 1 600 m² et un plateau de bureaux sur l'immeuble Kupka à la Défense pour près de 900 m². Les autres relocations ont porté sur des petites et moyennes surfaces, segment sur lequel nous observons un regain d'activité en cette fin d'année. Malgré ces relocations, le taux d'occupation du quatrième trimestre ressort à 87,09 % soit une baisse de -0,58 points de base par rapport au trimestre précédent en raison de la libération d'un immeuble de bureaux situé à Pantin (7 500 m²).

En poursuivant sa politique d'arbitrage dynamique tout au long de l'année, EFIMMO 1 a réalisé un volume de cessions de plus de 25 M€ à des prix de vente supérieurs en moyenne de +9,4 % par rapport aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2024. Ces ventes ont permis de générer près de 3 M€ de plus-values distribuables et de verser un dividende exceptionnel de 0,56 € au titre de 2025.

Les actions de la Société de Gestion, plus que jamais convergent vers un redressement du taux d'occupation en s'appuyant sur un patrimoine plus granulaire et diversifié que ses pairs. EFIMMO 1 se distingue aussi par un endettement limité (Ratio dette bancaire/valeur du patrimoine de 22,3 %) et un niveau de trésorerie suffisant pour couvrir les besoins de son actif et de son passif.

Au vu de ses performances opérationnelles, votre SCPI verse un dividende global au titre de l'exercice 2025 de 8,96 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice, faisant ressortir un taux de distribution de 4,44 % brut de fiscalité⁽¹⁾. L'acompte versé au titre du dernier trimestre 2025 ressort ainsi à 2,10 € par part.

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 2025, ce dividende brut intègre une distribution de plus-value à hauteur de 6,0 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 1,3 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 4,8 %. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM. 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.

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 31 DÉCEMBRE 2025

1 663 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
D'EFIMMO 1

241
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
1 408 UNITÉS LOCATIVES

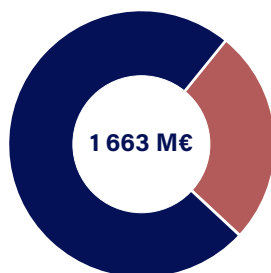
Diversifier pour mieux épargner

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 31 décembre 2025

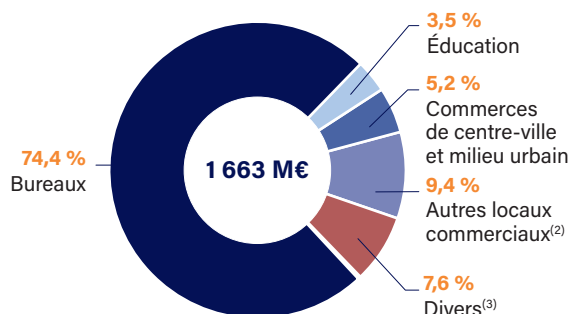
France : 74,1 %
Paris Centre **9,8 %**
Grand Paris **35,2 %**
Métropoles
françaises **29,2 %**



Étranger : 25,9 %
Allemagne **10,0 %**
Pays-Bas **5,2 %**
Royaume-Uni **4,4 %**
Belgique **2,3 %**
Irlande **1,4 %**
Italie **1,3 %**
Espagne **0,6 %**
Reste de l'Europe⁽¹⁾ **0,7 %**

Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 décembre 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 transparisée.

Point sur l'endettement au 31 décembre 2025



22,3 %

% dette / valeur
du patrimoine

370 M€

Dette bancaire



2,45 %

Taux moyen des emprunts

98,5 %

Taux fixe

1,5 %

Taux variable



3 ans et 11 mois

Maturité moyenne de la dette
dont 48 % 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'élèvent à 36,2 M€ pour un taux de rendement moyen de 7,3 %^(*).

Au 31 décembre 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 31/12/2025**

(*) 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.



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



Rue des Terres d'Or - Gevrey-Chambertin (21) - 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 12,6 M€, portant sur 11 surfaces de bureaux et 2 surfaces commerciales, générant une plus-value nette de fiscalité de 1,6 M€. Au 31 décembre 2025, la valorisation des actifs sous promesse de vente s'élève à 9,5 M€.

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

27
Actifs
vendus

25,3 M€
Prix de vente
total

23,2 M€
Valeur d'expertise
au 31/12/2024 des
actifs vendus

+9,4 %
Prix de vente
vs. Valeur d'expertise

2,9 M€
Plus-values totales
(nettes de fiscalité)

9,5 M€
Projets de cessions
engagés au 31/12/2025

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 31 décembre 2025	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	20	20 342 m ²	4 240 221 €	3 589 084 €
Relocations	49	48 538 m ²	7 653 374 €	6 903 644 €
TOTAL	69	68 881 m²	11 893 596 €	10 492 727 €
Locations	4	762 m ²		197 135 €

Les relocations et les renouvellements signés depuis le début de l'année ont été globalement négociés avec une baisse des loyers annuels de -11,8 % mais permettent de sécuriser des flux locatifs sur des durées fermes.

Pour rappel, les loyers annuels facturés par EFIMMO 1 sont de 123 M€.

Principaux renouvellements et relocations du trimestre

Saint Priest (69) - Allée Alexandre Borodine :

Renouvellement d'un locataire existant sur une surface de 4 210 m² de bureaux pour un loyer total de 600 K€ HT HC, soit une baisse de -5 % par rapport au loyer précédent mais à un niveau restant supérieur à la valeur locative de marché. La sécurisation du locataire actuel permet d'éviter une période de vacance potentiellement longue et des travaux conséquents.

Boulogne-Billancourt (92) - Rue Barthelemy Danjou :

Renouvellement d'une surface de 1 323 m² de bureaux pour un loyer total de 411 K€ HT HC, soit une baisse de -11% par rapport au loyer précédent. Cette baisse permet de se réaligner au niveau du marché après plusieurs années d'indexation.

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

Renouvellement d'une surface de bureaux de 1 323 m² pour un loyer total de 225 K€ soit une baisse de -24 % par rapport au loyer précédent. 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. D'autres opérations de gestion locative ont lieu tout au long de l'année 2025 et d'autres, en cours de signature, permettront potentiellement de remplir intégralement cet actif en 2026.

Lille (59) - Boulevard de la liberté :

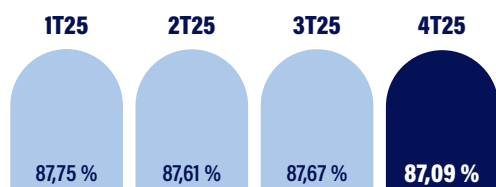
Relocation d'un plateau de bureaux d'une surface de 908 m² pour un loyer total de 210 K€ HT HC, soit une hausse de +3% par rapport au loyer précédent. Cette relocation s'est faite directement au départ de l'ancien locataire sans période de vacance intermédiaire et sans accorder de mesures d'accompagnements.

Principales libérations du trimestre

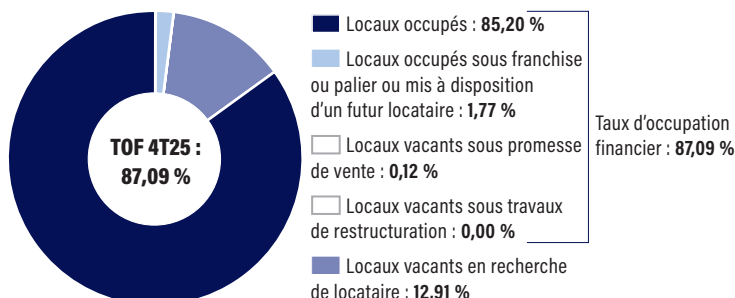
Les principales libérations du trimestre concernent un immeuble de bureaux de 7 485 m² bureaux situé à Pantin (93) représentant un loyer annuel de 1,4 M€, ainsi que 876 m² de bureaux situés à Colombes (92) représentant un loyer annuel de 0,2 M€. Les équipes de gestion travaillent activement afin de relouer au plus vite ces actifs de qualité.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du quatrième trimestre 2025 s'établit à 87,09 %.



Au 31 décembre 2025, la vacance est répartie sur 228 unités locatives.



24 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU QUATRIÈME 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 janvier pour une part de pleine jouissance, soit 2,08 € après prélèvements pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France n'ayant pas transmis de demande de dispense.

À cet acompte s'ajoute le versement, courant janvier 2026, d'un **dividende exceptionnel d'un montant de 0,19 €** par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

Distribution annuelle

8,96 €
par part

Les résultats de votre SCPI permettent de distribuer un dividende annuel global de 8,96 € par part ayant pleine jouissance sur l'exercice complet.

En € par part	Rappel 2024	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 €	2,10 €
Dividende ordinaire	9,12 €	8,40 €
1 ^{er} dividende exceptionnel	1,21 €	0,09 €
2 ^e dividende exceptionnel	-	0,28 €
3 ^e dividende exceptionnel	-	0,19 €
Dividende annuel	10,33 €	8,96 €

Performance 2025

Taux de distribution 2025

4,44 %

Votre SCPI a généré en 2025 un taux de distribution de 4,44 % brut de fiscalité⁽¹⁾ et de 4,23 % net de fiscalité⁽²⁾.

Performance globale annuelle 2025

4,44 %

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 €

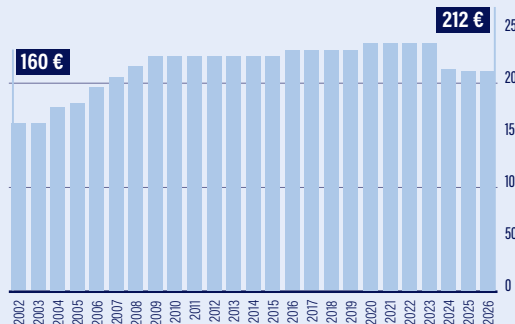
Valeur de
réalisation

202,65 €

Valeur de
reconstitution

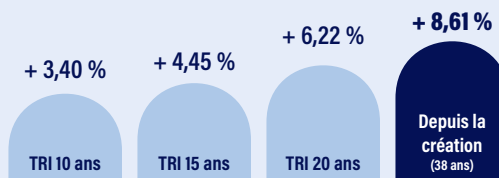
Historique du prix de souscription

au 1^{er} janvier
(depuis la reprise des souscriptions en juillet 2002)



La performance à long terme de ma SCPI

au 31/12/2025



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

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 2026 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 :

390 080 €
MONTANT COLLECTÉ

2 987 950 €
MONTANT RETIRÉ

(dont 2 636 878 € au travers d'un Fonds de Remboursement)

1 741 328 568 €
CAPITALISATION
AU 31/12/2025

1 252 011 840 €
CAPITAL NOMINAL
AU 31/12/2025
(VS 1 258 363 920 €
AU 31/12/2024)

8 213 814
NOMBRE DE PARTS
AU 31/12/2025

1 840
PARTS NOUVELLES
SOUSCRITES

19 131
PARTS RETIRÉES
(dont 17 291 au travers d'un
Fonds de Remboursement)

401 016
PARTS EN ATTENTE
AU 31/12/2025

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

À noter !

Lors de l'Assemblée Générale d'EFIMMO 1 qui se tiendra le 3 juin 2026, trois sièges du Conseil de Surveillance seront mis en renouvellement.

Les associés souhaitant faire acte de candidature sont invités à le faire en téléchargeant le formulaire de candidature sur leur Espace Associé ou sur simple demande auprès du Service Associés (serviceassociés@sofidy.com), le formulaire devant parvenir à la Société de Gestion avant le 1^{er} mars 2026



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 2026 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.