



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

86,88 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

1 741 M€

CAPITALISATION
AU 30 JUIN 2026

237

NOMBRE D'IMMUEBLES
AU 30 JUIN 2026

21 557

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30 JUIN 2026

ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

2^{ème} TRIMESTRE 2026 ► N° 155

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2026

Chers Associés,

Au cours du dernier trimestre, l'environnement économique dans lequel opère votre SCPI a été marqué par le conflit persistant au Moyen-Orient. Il a ravivé la pression sur les prix de l'énergie et, plus largement, les craintes d'un retour de l'inflation poussant la Banque Centrale Européenne à relever ses taux directeurs de 25 points de base le 11 juin dernier. Dans ce contexte, la reprise des marchés immobiliers en cours début 2026 est à nouveau ralentie et les acteurs immobiliers en général font preuve de prudence et d'attentisme. Les volumes de transactions demeurent ainsi en retrait et les délais de décision tendent à s'allonger. Une fois encore, nous sommes convaincus que cette situation fait également apparaître de nouvelles opportunités d'investissement, notamment auprès de vendeurs contraints, pour les acteurs capables d'intervenir avec sélectivité et agilité.

Dans ce contexte, les travaux de valorisation des actifs immobiliers de votre SCPI EFIMMO 1 réalisés à mi-année, ont conduit à une baisse de la valeur du patrimoine de -2,4% sur 6 mois. Cette baisse s'explique par la poursuite de la phase de consolidation du marché bureau en général, impacté par l'ajustement des valeurs des actifs de grande taille situés en périphérie et peu liquides. La poche de diversification d'EFIMMO 1, composée notamment de commerces, d'hôtels, de logistique, représentant environ 27 % du patrimoine, fait preuve de résilience et continue son effet d'amortisseur sur la variation de valeur du patrimoine sur ce premier semestre.

Au cours du deuxième trimestre 2026, votre Société de Gestion a réalisé 9 relocations et renouvellements, portant sur près de 8 000 m² et sécurisant 1,6 M€ de loyers annuels. Ces actions de gestion locative constituent un levier essentiel pour soutenir les performances de votre SCPI. Les équipes de gestion prennent toutes les mesures pour maintenir un taux d'occupation le plus élevé possible dans un contexte très favorable aux locataires tout en veillant à améliorer de manière continue la qualité et l'impact environnemental du patrimoine immobilier grâce à la réalisation de travaux ciblés.

En parallèle, EFIMMO 1 poursuit sa politique d'arbitrage dynamique visant à recentrer progressivement le patrimoine sur des actifs susceptibles de contribuer durablement à la performance de votre SCPI. Sur le premier semestre 2026, les cessions ont représenté un volume de plus de 5,1 M€, réalisées à des prix de vente supérieurs en moyenne de +4,1 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2025. Ces ventes ont permis de générer plus de 0,4 M€ de plus-values nettes de fiscalité. A ce jour, les cessions sécurisées et pour lesquelles les actes de vente devraient être réalisés au cours des prochains mois représentent un volume de 22 M€.

Ces performances permettent d'envisager une fourchette prévisionnelle de dividende annuel⁽³⁾ comprise entre 8,00 € et 8,60 € par part ayant pleine jouissance au titre de l'exercice 2026, l'acompte sur dividende du 2^{ème} trimestre s'établit à 2,01 € par part ayant pleine jouissance.

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 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⁾ 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 fourchette de dividende annuel est non garantie et sera ajustée au cours des prochains trimestres. 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.

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

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

Le patrimoine d'EFIMMO 1

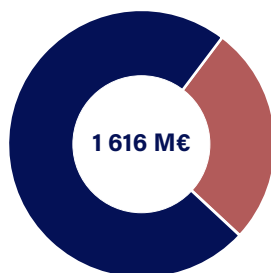
Diversifier pour mieux épargner

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 de 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 juin 2026

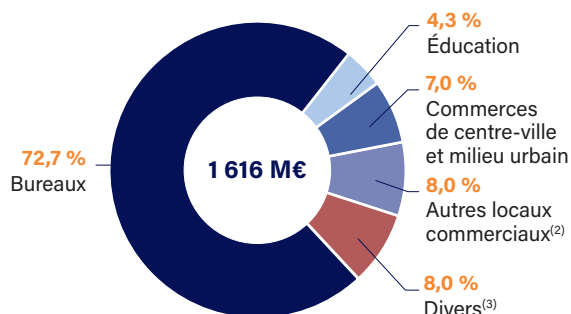
France : 73,6 %
Paris Centre 10,2 %
Grand Paris 34,4 %
Métropoles
françaises 29,0 %



Étranger : 26,4 %
Allemagne 10,1 %
Pays-Bas 5,3 %
Royaume-Uni 4,6 %
Belgique 2,3 %
Irlande 1,5 %
Italie 1,3 %
Espagne 0,6 %
Reste de l'Europe⁽¹⁾ 0,7 %

Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 juin 2026

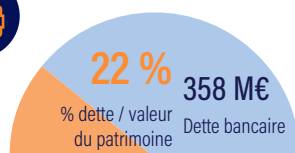


⁽¹⁾ Au travers de participations financières non contrôlées.

⁽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 30 juin 2026



2,47 %
Taux moyen des emprunts

100 % Taux fixe
0 % Taux variable



3 ans et 7 mois

Maturité moyenne de la dette
dont 46 % amortissable

À RETENIR
AU 30 JUIN 2026

1 616 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
D'EFIMMO 1

237
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
1 405 UNITÉS LOCATIVES



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

Au 30 juin 2026, votre SCPI est engagée dans des investissements pour un montant total de 1,2 M€ correspondant à des engagements résiduels dans des fonds d'investissements de diversification.

À RETENIR



1,2 M €

PROJETS D'INVESTISSEMENT
ENGAGÉS AU 30/06/2026



1 place Verrazzano - Lyon (69)

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 1,6 M€, portant sur trois actifs vacants au moment de la vente : un commerce et 2 surfaces de bureaux. Au 30 juin 2026, la valorisation des actifs sous promesse de vente s'élève à 22,1 M€.

Les arbitrages depuis le début de l'exercice 2026 ont porté sur :

6
Actifs
vendus

5,1 M€
Prix de vente
total

4,9 M€
Valeur d'expertise
au 31/12/2025 des
actifs vendus

+4,1 %
Prix de vente
vs. Valeur d'expertise

0,4 M€
Plus-values totales
(nettes de fiscalité)

22,1 M€
Projets de cessions
engagés au 30/06/2026

Une gestion attentive, au service de votre épargne

Gestion locative

Les actions menées en matière de gestion locative engagées en 2026 sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2026	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	10	13 211 m ²	2 335 066 €	1 997 749 €
Relocations	18	18 307 m ²	4 164 096 €	3 328 441 €
TOTAL	28	31 518 m²	6 499 162 €	5 326 190 €
Locations	1			1 575 €

Les relocations et les renouvellements signés depuis le début de l'année ont été négociés avec une baisse moyenne des loyers annuels de -18 % mais permettant de sécuriser des flux locatifs sur des durées fermes et de limiter le niveau des charges de la SCPI. Cette baisse reflète par ailleurs les conditions de marché des bureaux, aujourd'hui très favorables aux locataires en raison d'une offre disponible très importante.

Principaux renouvellements et relocations du trimestre

Paris (2^{ème}) - Rue Vivienne :

Relocation d'un plateau de bureaux d'une surface de 604 m² pour un loyer de 448 K€ HC HT, soit une baisse de -18 % par rapport au loyer précédent. Cette baisse s'explique par le réaligement au niveau du marché après plusieurs années de fortes indexations. Par ailleurs, cette relocation permet de remplacer un locataire sortant sans période de vacance intermédiaire.

Orléans (45) - Rue Henri Poincaré :

Renouvellement d'un immeuble de bureaux d'une surface de 2 350 m² pour un loyer de 282 K€, soit une baisse de -11 % par rapport au loyer précédent. En contrepartie, le locataire s'est engagé sur une durée ferme de 9 ans, garantissant ainsi la sécurisation de revenus locatifs sur le long terme.

Paris (14^{ème}) - Boulevard Brune :

Renouvellement d'un plateau de bureaux d'une surface de 740 m² pour un loyer de 254 K€, soit une baisse de -11 % par rapport au loyer précédent. En contrepartie, le locataire s'est engagé sur une durée ferme de 9 ans, garantissant ainsi la sécurisation de revenus locatifs sur le long terme.

Nijmegen (Pays-Bas) - Woonboulevard :

Renouvellement d'une surface commerciale de périphérie de 2 232 m² louée à une enseigne d'ameublement pour un loyer de 247 K€, soit une baisse de -7 % par rapport au loyer précédent. Cette diminution s'inscrit dans un contexte de réaligement à la valeur de marché. En contrepartie, le locataire s'est engagé sur une durée ferme de 5 ans garantissant ainsi la sécurisation de revenus locatifs sur le long terme.

Levallois (92) - Rue Anatole France :

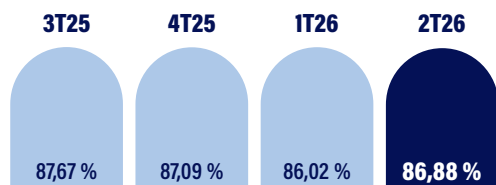
Relocation d'un plateau de bureaux d'une surface de 635 m² pour un loyer total de 240 K€ HT HC, soit une baisse de -13 % par rapport au loyer précédent. Cette baisse s'explique par le réaligement au niveau du marché après plusieurs années de fortes indexations.

Principales libérations du trimestre

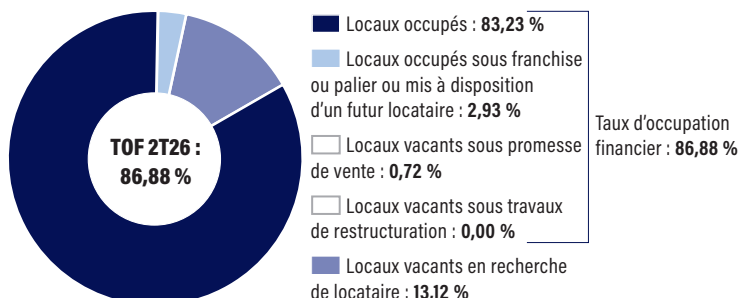
Les principales libérations du trimestre concernent un plateau de 1 110 m² de bureaux situé à Bordeaux (33) représentant un loyer annuel de 83 K€, ainsi que 857 m² de bureaux situés à Colombes (92) représentant un loyer annuel de 49 K€. Les équipes de gestion travaillent activement afin de relouer au plus vite ces actifs.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du deuxième trimestre 2026 s'établit à 86,88 %.



Au 30 juin 2026, la vacance est répartie sur 256 unités locatives.



23,7 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU DEUXIEME TRIMESTRE 2026

* 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

2,01 €
PAR PART

Acompte trimestriel versé fin juillet pour une part de pleine jouissance, soit 2,00 € 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 2025	Prévision 2026
1 ^{er} trimestre	2,10 €	2,01 €
2 ^{ème} trimestre	2,10 €	2,01 €
3 ^{ème} trimestre	2,10 €	
4 ^{ème} trimestre	2,10 €	
Dividende ordinaire	8,40 €	
1 ^{er} dividende exceptionnel	0,09 €	
2 ^e dividende exceptionnel	0,28 €	
3 ^e dividende exceptionnel	0,19 €	
Dividende annuel	8,96 €	Entre 8,00 € et 8,60 €

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2026 **entre 8,00 € et 8,60 €**. Cette fourchette de dividende annuel est non garantie et sera ajustée au cours des prochains trimestres. 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 distribution

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 31/12/2025

164,04 €

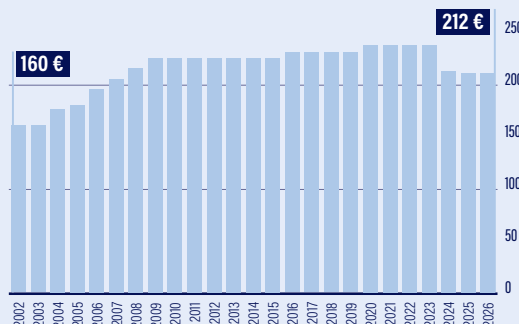
Valeur de
réalisation

197,32 €

Valeur de
reconstitution

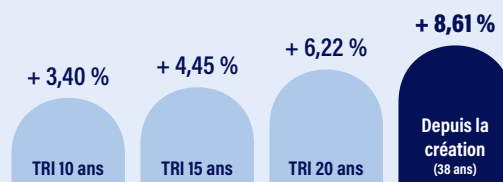
Historique du prix de souscription

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 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 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 :

79 924 €
MONTANT COLLECTÉ

71 932 €
MONTANT RETIRÉ

1 741 328 568 €
CAPITALISATION
AU 30/06/2026

1 252 011 840 €
CAPITAL NOMINAL
AU 30/06/2026
(vs 1 252 011 840 €
AU 31/12/2025)

8 213 814
NOMBRE DE PARTS
AU 30/06/2026

377
PARTS NOUVELLES
SOUSCRITES

377
PARTS RETIRÉES

466 115
PARTS EN ATTENTE
AU 30/06/2026

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 Jérôme GRUMLER

À noter !

Lors de l'Assemblée Générale annuelle d'EFIMMO 1 du 2 juin 2026, trois sièges de membres du Conseil de Surveillance étaient à renouveler.

La SCP MINOS représentée par Monsieur André PERON, Monsieur Hubert MARTINIER, la compagnie d'assurance SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE représentée par Madame Juliette SOULAIRAC ont été élus pour trois ans.

Toutes les résolutions présentées lors des Assemblées Générales du 2 juin 2026 ont été adoptées.



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

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 la société de gestion 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 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.