



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

86,02 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

1 741 M€

CAPITALISATION
AU 31 MARS 2026

239

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 31 MARS 2026

21 517

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 31 MARS 2026

ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >



1^{er} TRIMESTRE 2026 ► N° 154

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2026

Chers Associés,

La lente reprise en cours sur les marchés immobiliers européens a été à nouveau perturbée par le conflit survenu au Moyen-Orient le 28 février dernier, et toutes ses conséquences géopolitiques et économiques. La forte appréciation du prix du pétrole a ravivé les craintes d'un retour de l'inflation, engendrant une hausse des taux d'intérêts et accentuant la volatilité sur les marchés financiers. Dans ce contexte, les investisseurs privilégient une approche prudente dans leur politique d'investissement en général, et immobilière en particulier. Néanmoins, la stabilité relative de l'Europe, confirmée face à ces tensions, demeure un facteur attractif qui devrait soutenir les marchés immobiliers européens à moyen terme et par conséquent, votre SCPI.

Les travaux de valorisation des actifs immobiliers de votre SCPI EFIMMO 1 réalisés à la fin de l'exercice écoulé, ont fait ressortir une légère baisse de -1,2 %, soulignant ainsi la bonne résilience du patrimoine dans un contexte de marché chahuté, et ont permis de confirmer le maintien du prix de souscription de la part à 212 €.

Durant ce trimestre, votre Société de Gestion a été particulièrement active avec 19 relocations ou renouvellements portant sur près de 23 814 m² et sécurisant plus de 3,7 M€ de loyer annuel. Parmi les transactions majeures, il convient de souligner les relocations de plus de 1 099 m² sur l'actif Collines de l'Arche situé à La Défense (92) destinées à l'installation de deux établissements d'enseignement supérieur et dont les baux prendront effet à la livraison des travaux de transformation des surfaces bureaux en salles de classe. Il est à noter également la signature de deux renouvellements sur plus de 6 000 m² sur l'actif situé à Vélizy (78) sécurisant ainsi un loyer annuel de 1 M€. Ces initiatives traduisent la volonté de la Société de Gestion de renforcer la performance opérationnelle d'EFIMMO 1, en anticipant les échéances locatives et en adaptant le cas échéant, l'usage des actifs.

À très court terme, le taux d'occupation accuse une nouvelle baisse pour ressortir à 86,02 % au 31 mars 2026.

EFIMMO 1 a par ailleurs poursuivi sa politique d'arbitrage en cédant 3 actifs pour un volume total de 3,6 M€ sur ce trimestre. Cette dynamique devrait s'accélérer au cours des prochains trimestres afin de recentrer le patrimoine sur des actifs pérennes visant à améliorer la qualité intrinsèque du portefeuille.

Ces performances permettent d'envisager une fourchette prévisionnelle de dividende annuel entre 8,00 € et 9,00 €⁽³⁾ par part ayant pleine jouissance au titre de l'exercice 2026. L'acompte de dividende du premier trimestre s'établit à 2,00 € 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 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 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 de Sofidy <https://www.sofidy.com/>.



Le patrimoine d'EFIMMO 1

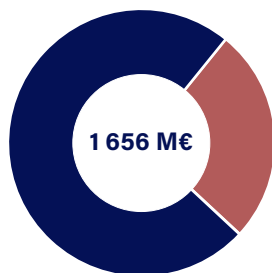
Diversifier pour mieux épargner

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 31 mars 2026

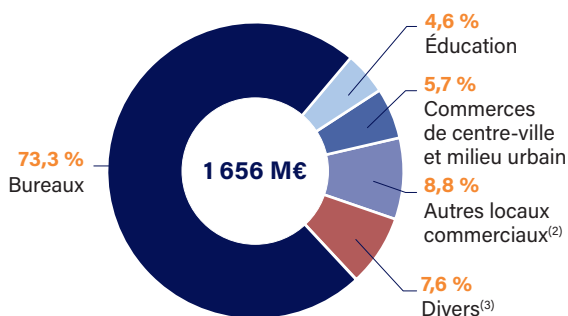
France : 74,1 %
Paris Centre **9,8 %**
Grand Paris **35,2 %**
Métropoles
françaises **29,1 %**



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

Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 mars 2026

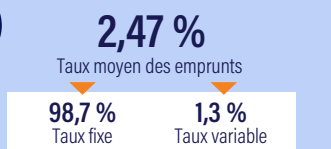
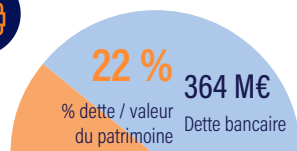


⁽¹⁾ Au travers de participations financières non contrôlées.

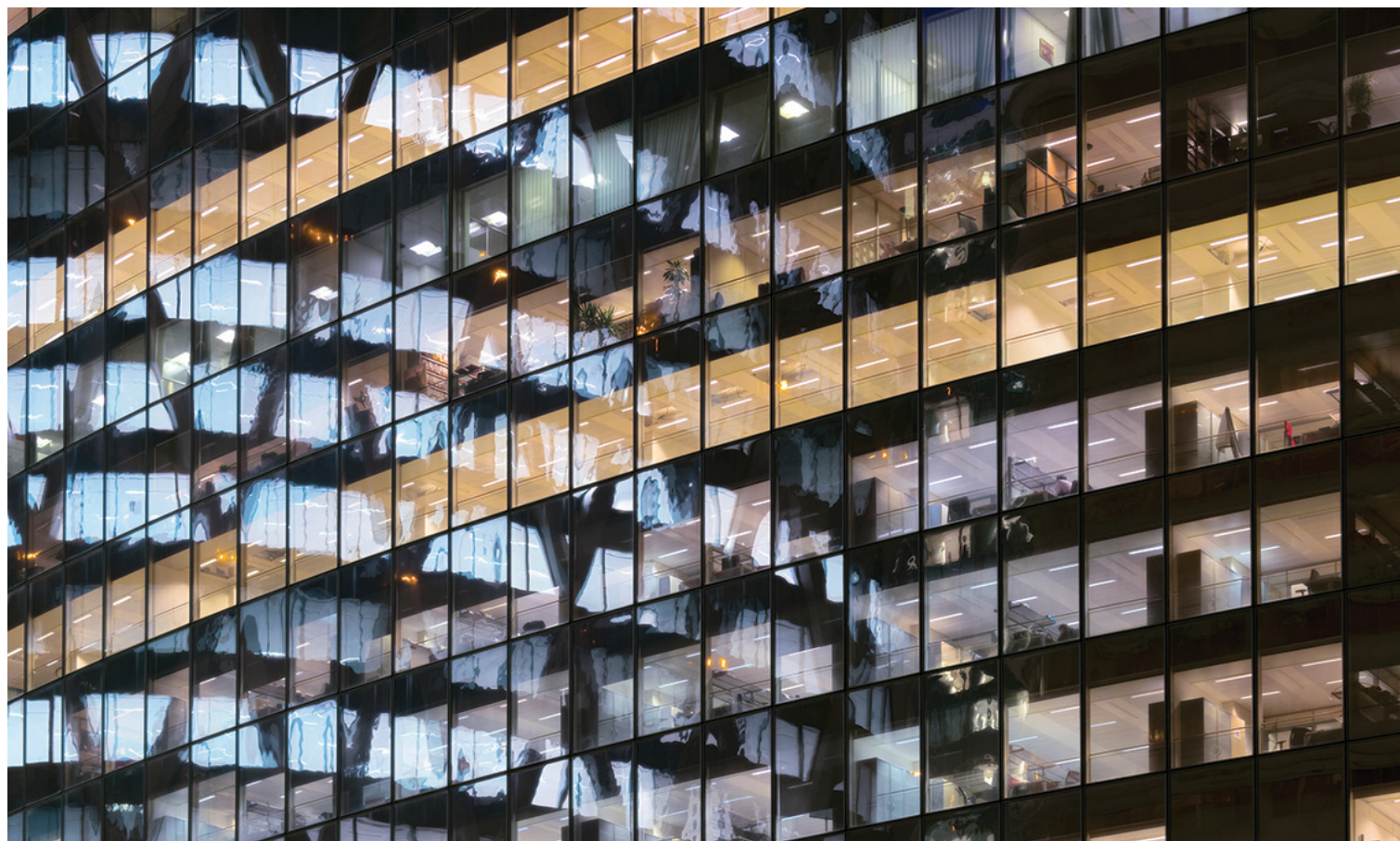
⁽²⁾ La catégorie « Autres locaux commerciaux » correspond aux moyennes surfaces de périphérie et aux galeries de centres commerciaux.

⁽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 31 mars 2026



3 ans et 8 mois
Maturité moyenne de la dette dont 47 % amortissable



À RETENIR
AU 31 MARS 2026

1 656 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
D'EFIMMO 1

239
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
1 407 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 31 mars 2026, votre SCPI est engagée dans des investissements pour un montant total de 1,3 M€ correspondant à des engagements résiduels dans des fonds d'investissements de diversification.

À RETENIR

▼
1,3 M €

PROJETS D'INVESTISSEMENT
ENGAGÉS AU 31/03/2026



Rue Radio Londres - Bègles (33) - Acquisition du 1^{er} trimestre 2025



Rue des Terres d'Or - Gevrey-Chambertin (21) - Acquisition du 1^{er} trimestre 2025



Stadshart - Zoetermeer (Pays-Bas) - Acquisition du 2^{ème} trimestre 2025



Stadshart - Zoetermeer (Pays-Bas) - Acquisition du 2^{ème} trimestre 2025

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 3,6 M€, portant sur 3 surfaces de bureaux, générant une plus-value nette de fiscalité de 0,4 M€. Au 31 mars 2026, la valorisation des actifs sous promesse de vente s'élève à 9,4 M€.

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

3
Actifs
vendus

3,6 M€
Prix de vente
total

3,4 M€
Valeur d'expertise
au 31/12/2025 des
actifs vendus

+2,3 %
Prix de vente
vs. Valeur d'expertise

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

9,4 M€
Projets de cessions
engagés au 31/03/2026

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 31 mars 2026	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	6	7 209 m ²	1 365 244 €	1 116 116 €
Relocations	13	16 606 m ²	3 291 352 €	2 606 519 €
TOTAL	19	23 814 m²	4 656 596 €	3 772 635 €
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 -20 % 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

Pantin (93) - Rue Jean Lolive :

Relocation de 7 484 m² de bureaux pour un loyer total de 851 K€ HC HT, soit une baisse de -40 % par rapport au loyer précédent. Cette baisse permet cependant d'éviter une période de vacance potentiellement longue et les charges qui y seraient liées. Cette relocation de transition, réalisée dans le cadre d'un bail dérogatoire, permet à la fois de percevoir un revenu et de refacturer aux locataires une partie des charges immobilières

Puteaux - La Défense (92) - Les Collines de l'Arche :

Dans le cadre du repositionnement de l'actif, deux relocations ont été réalisées auprès de deux établissements d'enseignement supérieur pour une surface totale de 1 099 m² et un loyer de 480 K€ HT HC (Quote-part EFIMMO 1), soit une hausse de +21 % par rapport au loyer précédent. Ces relocations s'accompagnent d'importants travaux augmentant le capacitaire et permettant l'accueil de public. La livraison de ces travaux est prévue pour la rentrée de septembre 2026.

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

Relocation de 1 852 m² de bureaux pour un loyer total de 317 K€ HC HT, soit une baisse de -20 % par rapport au loyer précédent. Cette baisse s'explique par le réaligement au niveau du marché après plusieurs années d'indexation et permet de sécuriser les revenus locatifs.

Vélizy (78) - Rue Dewoitine :

Renouvellement de deux locataires existants sur 6 654 m² de bureaux pour un loyer total de 998 K€ soit une baisse de -21 % par rapport au loyer précédent. Cette baisse permet de se réaligner au niveau du marché après plusieurs années d'indexation tout en conservant les locataires.

Lyon (69) - Place Verrazzano :

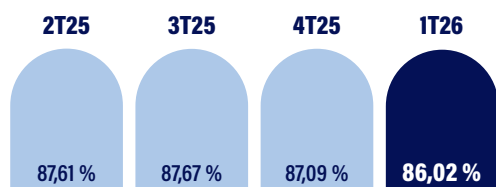
Relocation d'un plateau de bureaux d'une surface de 1 337 m² pour un loyer total de 279 K€ HT HC, soit une hausse de +2 % par rapport au loyer précédent.

Principales libérations du trimestre

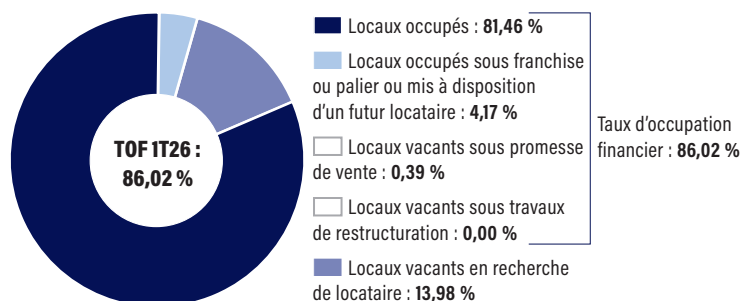
Les principales libérations du trimestre concernent un plateau de 885 m² de bureaux situé à Paris (2^{ème} arrondissement) représentant un loyer annuel de 674 K€, ainsi que 920 m² de bureaux situés à Bordeaux (33) représentant un loyer annuel de 202 K€. Les équipes de gestion travaillent activement afin de relouer au plus vite ces actifs.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du premier trimestre 2026 s'établit à 86,02 %.



Au 31 mars 2026, la vacance est répartie sur 229 unités locatives.



24,4 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU PREMIER 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



Acompte trimestriel versé fin mars 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.

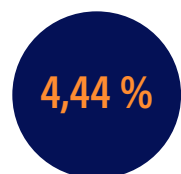
Distribution annuelle

En € par part	Rappel 2025	Prévision 2026
1 ^{er} trimestre	2,10 €	2,01 €
2 ^e trimestre	2,10 €	
3 ^e trimestre	2,10 €	
4 ^e 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 €	<i>Entre 8,00 € et 9,00 €</i>

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2026 **entre 8,00 € et 9,00 €**. 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



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

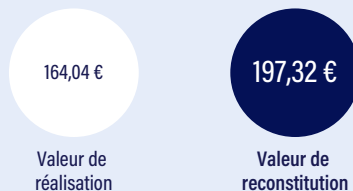


La performance globale de l'année N correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

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

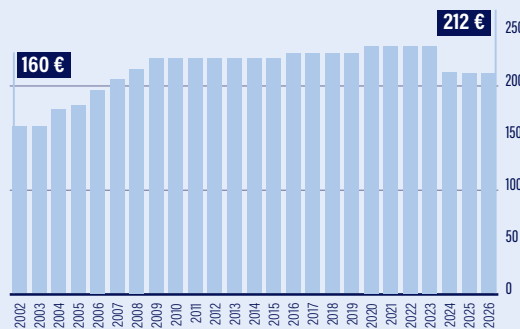
Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2025



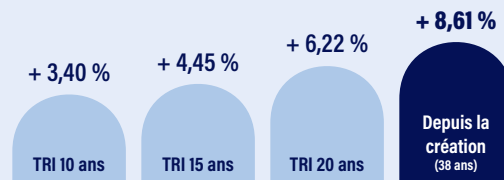
Historique du prix de souscription

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 :

58 300 € MONTANT COLLECTÉ

52 470 € MONTANT RETIRÉ

1 741 328 568 € CAPITALISATION AU 31/03/2026

1 252 011 840 € CAPITAL NOMINAL AU 31/03/2026 (vs 1 252 011 840 € AU 31/12/2025)

8 213 814 NOMBRE DE PARTS AU 31/03/2026

275 PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

275 PARTS RETIRÉES

436 951 PARTS EN ATTENTE AU 31/03/2026

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 Jean-Marc PETER

À noter !

L'Assemblée Générale annuelle d'EFIMMO 1 se tiendra le 3 juin 2026 à 10h00 au 83 avenue Marceau à Paris 16^{ème} (centre de conférence L'Apostrophe). Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance ou donner pouvoir en ligne ou par voie postale en fonction de leurs préférences avant la date limite (la veille de l'AG avant 12h00).

BT-EF-042026-FR-2-2987



49/51 rue Vivienne - Paris (2^{ème})
Toutes les photographies présentes dans le document concernent des investissements déjà réalisés, à titre d'exemple, mais ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.
Crédit Photo : Resource

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 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 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.