



## Bulletin trimestriel d'information

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2025 ► N° 150  
 Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2025

Chers Associés,

Dans un environnement macro-économique et géopolitique qui offre très peu de visibilité, la courbe des taux d'intérêts continue d'évoluer, avec une nouvelle baisse de ses taux directeurs annoncée le 17 avril par la Banque Centrale Européenne (le taux de dépôt baisse de 25 points de base pour la 7<sup>ème</sup> fois en moins de 10 mois depuis son plus haut avant l'été 2024, soit désormais 2,25 % versus 4,00 % début 2024) et quelques tensions sur les taux longs européens du fait des contraintes budgétaires qui s'annoncent. A cela s'ajoute une très forte volatilité sur l'ensemble des marchés financiers internationaux. Ce contexte créé un environnement favorable à l'investissement immobilier qui présente des solides atouts pour rejouer son rôle de valeur refuge et se démarquer dans l'univers des solutions patrimoniales proposées aux épargnants.

Durant ce trimestre, EFIMMO 1 a profité de ce bon point d'entrée pour renforcer sa poche de diversification avec l'acquisition de deux entrepôts de messageries à Bègles (Gironde) et Gevrey-Chambertin (Côte-d'Or) disposant d'emplacements stratégiques au cœur des principaux axes logistiques français pour un montant total de 21,5 M€. La poche de diversification de votre SCPI (hors bureaux) continue de progresser pour dépasser les 25 % au 31 mars 2025.

Au cours du trimestre, votre Société de Gestion a été particulièrement active avec 24 relocations ou renouvellements portant sur près de 13 500 m<sup>2</sup>. Parmi ces opérations, on peut noter la relocation de 3 700 m<sup>2</sup> dans l'actif situé à Saint-Germain-en-Laye (78) suite au départ du locataire Bose le 19 janvier 2025. Les prestations de qualités offertes par l'immeuble devraient permettre de finaliser rapidement la commercialisation des 1 100 m<sup>2</sup> encore vacants. Le taux d'occupation du 1<sup>er</sup> trimestre ressort à 87,75 % soit une légère baisse par rapport au trimestre précédent (87,96 %).

**Ces performances permettent d'envisager une fourchette prévisionnelle de dividende annuel<sup>(2)</sup> entre 9,15 € et 10,20 € par part ayant pleine jouissance au titre de l'exercice 2025, faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel 2025 brut de fiscalité<sup>(2)</sup> compris entre 4,50 % et de 5,00 %. L'acompte de dividende du premier trimestre s'établit à 2,10 € par part ayant pleine jouissance. La politique d'arbitrage dynamique poursuivi par EFIMMO 1 depuis plusieurs années permet également le versement d'un dividende exceptionnel de 0,09 € fin avril 2025.**

Nous vous remercions de votre confiance.

**La Société de Gestion.**

<sup>(1)</sup> Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Ce taux de distribution prévisionnel est arrêté 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.

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT  
PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

**+ 5,07 %**

TAUX DE DISTRIBUTION 2024<sup>(1)</sup>

**+ 8,63 %**

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

**87,75 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
DU TRIMESTRE

**1 755 M€**

CAPITALISATION  
AU 31 MARS 2025

**251**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
AU 31 MARS 2025

**21 483**

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
AU 31 MARS 2025

ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

### 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 MARS 2025

1 691 M€  
VALEUR DE PATRIMOINE  
D'EFIMMO 1

251  
IMMEUBLES REPRÉSENTANT  
1 266 UNITÉS LOCATIVES

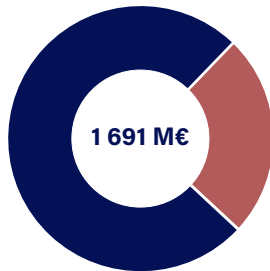
## Diversifier pour mieux épargner

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 mars 2025

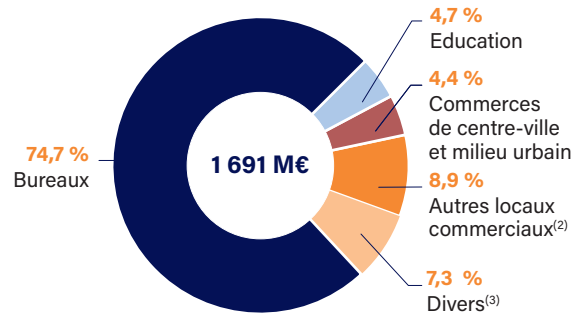
France : 75,4 %  
Paris Centre 10,0 %  
Grand Paris 36,1 %  
Métropoles  
françaises 29,4 %



Étranger : 24,6 %  
Allemagne 10,0 %  
Royaume-Uni 4,5 %  
Pays-Bas 4,0 %  
Belgique 2,3 %  
Irlande 1,3 %  
Italie 1,2 %  
Espagne 0,6 %  
Reste de l'Europe<sup>(1)</sup> 0,7 %

## Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 31 mars 2025

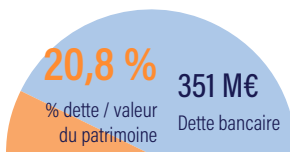


<sup>(1)</sup> Au travers de participations financières non contrôlées.

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

<sup>(3)</sup> 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 2025



2,25 %

Taux moyen des emprunts

98,1 %  
Taux fixe

1,9 %  
Taux variable



4 ans et 3 mois

Maturité moyenne de la dette  
dont 52 % amortissable





# Les investissements du trimestre

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

Votre SCPI a investi **21,8 M€ au cours du premier trimestre**. EFIMMO 1 poursuit sa stratégie de diversification en acquérant deux entrepôts de messageries à Bègles (33) et Gevrey-Chambertin (21), pour un montant total de 21,5 M€. Ces sites offrent des emplacements stratégiques au cœur des principaux axes logistiques français. Parallèlement, votre SCPI a été appelé à hauteur de 266 K€ dans le cadre de son engagement dans le fonds de diversification NIAM Nordic Core Plus III investi en immobilier scandinave.

Type	Adresse	Locataires	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Logistique	40 rue Radio Londres, Bègles	Multilocataires	5 241 m <sup>2</sup>	8 677 500 €	31/03/2025
Logistique	Rue des Terres d'Or, Gevrey-Chambertin	Multilocataires	8 607 m <sup>2</sup>	12 839 000 €	31/03/2025
Diversifié (participation indirecte)	Niam Nordic Core Plus	Multilocataires	n.a.	265 736 €	Multiples
<b>TOTAL</b>			<b>13 848 m<sup>2</sup></b>	<b>21 782 236 €</b>	

Au 31 mars 2025, votre SCPI est engagée dans de nouvelles acquisitions pour un montant total de 54,2 M€ générant un rendement moyen net à l'acquisition de l'ordre de 9 %<sup>(\*)</sup> à la fois en immobilier direct et sous forme de participations dans des sociétés immobilières.

À RETENIR



**21,8 M€**

MONTANT INVESTI AU COURS DU TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

**2**

NOMBRE D'INVESTISSEMENTS DANS LE TRIMESTRE

**13 848 m<sup>2</sup>**

SURFACE ACQUISE SUR LE TRIMESTRE

**54,2 M €**

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 31/03/2025

(\*) 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)



rue des Terres d'Or - Gevrey-Chambertin (21)

## 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 2,0 M€, portant sur une surface de bureaux vacante de 98 m<sup>2</sup> et un local commercial de vente aux professionnels vacant de 2 908 m<sup>2</sup>, générant une moins-value nette de fiscalité de 0,1 M€. Au 31 mars 2025, la valorisation des actifs sous promesse de vente s'élève à 11,5 M€.

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

**2**  
Actifs vendus

**2,0 M€**  
Prix de vente total

**1,9 M€**  
Valeur d'expertise au 31/12/2024 des actifs vendus

**+6,1 %**  
Prix de vente vs. Valeur d'expertise

**-0,1 M€**  
Moins-values totales (nettes de fiscalité)

**11,5 M€**  
Projets de cessions engagés au 31/03/2025

# 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 <sup>er</sup> janvier au 31 mars 2025	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	6	3 789 m <sup>2</sup>	521 703 €	512 293 €
Relocations	18	9 615 m <sup>2</sup>	2 145 385 €	1 796 048 €
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>13 404 m<sup>2</sup></b>	<b>2 667 088 €</b>	<b>2 308 341 €</b>

Les relocations et les renouvellements signés durant ce trimestre ont été globalement négociés avec une baisse des loyers annuels de -13,5 %.

## Principaux renouvellements et relocations du trimestre

### Saint-Germain-en-Laye (78) - quartier Lisière Péreire :

Quatre relocations à trois locataires distincts d'une surface totale de 3 721 m<sup>2</sup> de bureaux à un loyer total de 875 K€ HT HC, soit une baisse de -26 % par rapport au loyer précédent lequel avait bénéficié de 9 ans d'indexation. Ces prises à bail réalisées dans le trimestre du départ de l'ancien locataire ont permis de limiter fortement l'impact de la vacance et de sécuriser des locataires sur plus de 75 % de la surface. Des discussions sont en cours avec plusieurs prospects en vue de relouer le solde de 1 100 m<sup>2</sup>.

### Paris (75) - rue Cabanis :

Trois relocations d'une surface totale de 1 350 m<sup>2</sup> de bureaux à un loyer total de 296 K€ HT HC, soit une baisse de -4 % par rapport aux loyers précédents.

### Bonn (Allemagne) - Vorgebirgsstrasse :

Reconduction d'un engagement ferme sur une période de deux ans suite à l'activation d'un droit d'option du locataire sur une surface de 2 517 m<sup>2</sup> de bureaux aux mêmes conditions soit un loyer de 292 K€ HT HC.

### Bordeaux (33) - rue du Jardin Public :

Relocation de 1 044 m<sup>2</sup> de bureaux dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans à un loyer annuel de 243 K€, soit une hausse de +11 % par rapport au loyer précédent.

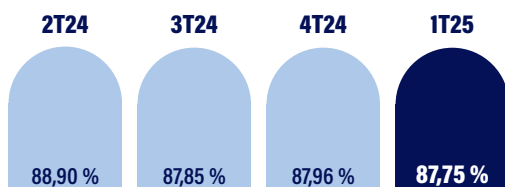
Les variations de loyer observées s'expliquent par un réaligement des loyers à la valeur locative de marché.

## Principales libérations du trimestre

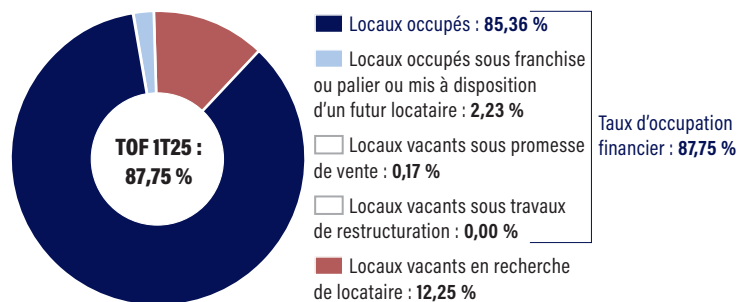
Les principales libérations du trimestre concernent 1 847 m<sup>2</sup> de bureaux situés avenue Jean Jaurès à Colombes représentant un loyer annuel total de 409 K€ ainsi que 1 952 m<sup>2</sup> de bureaux situés rue Faraday à Montigny-le-Bretonneux représentant un loyer annuel total de 356 K€. Les équipes de gestion travaillent activement afin de relouer rapidement ces actifs.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier\* moyen du premier trimestre 2025 s'établit à 87,75 %.



Au 31 mars 2025, la vacance est répartie sur 217 unités locatives.



**27 M€**  
DE LOYERS ENCAISSÉS  
AU PREMIÈRE 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



Acompte trimestriel ordinaire de 2,10 € versé fin avril pour une part de pleine jouissance, soit 2,04 € 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, fin avril 2025, d'un **dividende exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values d'un montant de 0,09 €** par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

### Distribution annuelle

En € par part	Rappel 2024	Prévision 2025
1 <sup>er</sup> trimestre	2,25 €	2,10 €
2 <sup>e</sup> trimestre	2,25 €	-
3 <sup>e</sup> trimestre	2,25 €	-
4 <sup>e</sup> trimestre	2,37 €	-
<b>Dividende ordinaire</b>	<b>9,12 €</b>	-
Dividende exceptionnel	1,21 €	0,09 €
<b>Dividende annuel</b>	<b>10,33 €</b>	<b>Entre 9,15 € et 10,20 €</b>

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2025 **entre 9,15 € et 10,20 €** par part soit un **taux de distribution brut de fiscalité compris entre 4,50 % et 5,00 % (non garanti)**.

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 aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

## Rappel de la distribution

### Taux de distribution 2024



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

<sup>(1)</sup> Dividende brut au titre de l'année 2024 avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> 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.

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

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

### Valeur de référence des parts

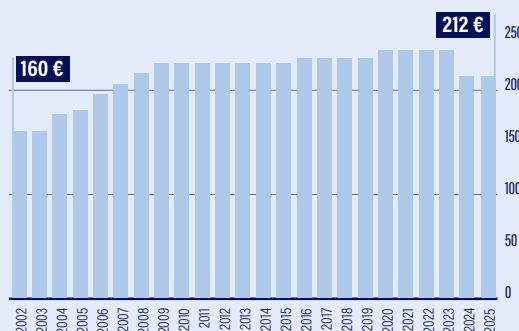
(par part) au 31/12/2024



### Historique du prix de souscription

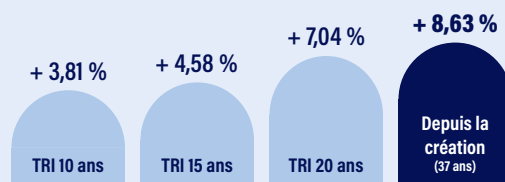
au 1<sup>er</sup> janvier

(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.

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION :

### DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

### 1<sup>er</sup> jour du 1<sup>er</sup> 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 :

1 017 812 €  
MONTANT COLLECTÉ

916 031 €  
MONTANT RETIRÉ

1 755 086 520 €  
CAPITALISATION  
AU 31/03/2025

1 258 363 920 €  
CAPITAL NOMINAL  
AU 31/03/2025  
(VS 1 258 363 920 €  
AU 31/12/2024)

8 278 710  
NOMBRE DE PARTS  
AU 31/03/2025

4 801  
PARTS NOUVELLES  
SOUSCRITES

4 801  
PARTS RETIRÉES

433 695  
PARTS EN ATTENTE  
AU 31/03/2025

# 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!

L'Assemblée Générale annuelle d'EFIMMO 1 se tiendra le 4 juin 2025 à 10h30 au 83 avenue Marceau à Paris 16<sup>ème</sup> (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-042025-FR-2-2776



49/51 rue Vivienne - Paris (2<sup>ème</sup>)  
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 nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 10 parts. Par contre, les associés anciens peuvent souscrire un nombre inférieur.

### Date d'entrée en jouissance des parts

Nous vous informons que le délai de jouissance de votre SCPI est temporairement réduit, depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 les 15 premiers jours suivant la date de clôture des retraits à condition que l'ensemble de la documentation soit complétée et réceptionnée par la société de gestion 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](http://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.