



Bulletin trimestriel d'information

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

+ 5,07 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2024⁽¹⁾

+ 5,07 %

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2024⁽²⁾

+ 8,63 %

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

87,61 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DU TRIMESTRE

1 750 M€

CAPITALISATION
AU 30 JUIN 2025

251

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30 JUIN 2025

21 540

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30 JUIN 2025

ÉCHELLE DE RISQUE

< Risque faible Risque élevé >

1 2 3 4 5 6 7

2^{ème} TRIMESTRE 2025 ► N° 151

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2025

Chers Associés,

Le reflux de l'inflation en Europe et la poursuite des baisses de taux initiées par la BCE au 1^{er} semestre 2025 crée un environnement désormais plus favorable à l'investissement de long terme, redonnant des perspectives aux marchés immobiliers après deux années de correction des valeurs. Cet environnement monétaire favorise le redémarrage progressif des transactions immobilières, qui restent essentiellement concentrées sur les actifs de qualité.

Dans ce contexte, les travaux de valorisation des actifs immobiliers de votre SCPI EFIMMO 1 réalisés à mi-année, ont conduit à une légère hausse de la valeur du patrimoine de +0,1 % sur 6 mois. Cette évolution positive résulte de la progression des actifs commerciaux et hôteliers et de la stabilisation en moyenne (les résultats détaillés restent néanmoins assez dispersés) des valeurs des actifs de bureaux après plusieurs trimestres de repli.

Avec 15 M€ investis ce trimestre au travers de la prise d'une participation dans un centre commercial de centre-ville situé à Zoetermeer aux Pays-Bas (à proximité de la Haye), le programme d'investissement s'élève au total à près de 37 M€ depuis le début de l'exercice. Il s'est focalisé essentiellement vers les commerces et la logistique avec un taux de rendement moyen immédiat de 7,3 %⁽³⁾. La poche de diversification de votre SCPI, composée d'actifs autres que du bureau, représente à présent plus de 26 % du la valeur totale du patrimoine au 30 juin 2025.

Au cours du trimestre, votre Société de Gestion a été particulièrement active avec 12 relocations ou renouvellements portant sur près de 7 400 m². Parmi ces opérations, on peut noter la relocation d'un actif de bureaux de 2 825 m² situé à Nantes s'inscrivant dans un programme de rénovation permettant une augmentation du loyer de +20 % par rapport au loyer précédent. Le bail prendra effet en avril 2026 avec un engagement ferme du locataire de 6 ans. Malgré ces relocations, quelques départs de locataires sur le deuxième trimestre entraînent une légère baisse du taux d'occupation qui s'établit à 87,61 % au 2^{ème} trimestre 2025.

En parallèle, EFIMMO 1 continue sa politique d'arbitrage dynamique, réalisant un volume de cessions de plus 10 M€ sur ce deuxième trimestre à des prix de vente supérieurs en moyenne de +20 % par rapport aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2024. Ces ventes ont permis de générer plus de 2,6 M€ de plus-values distribuables.

Ces performances permettent d'envisager une fourchette prévisionnelle de dividende annuel⁽⁴⁾ comprise entre 9,15 € et 9,70 € par part ayant pleine jouissance au titre de l'exercice 2025, faisant ressortir un taux de distribution prévisionnel 2025 brut de fiscalité⁽⁴⁾ compris entre 4,50 % et de 4,75 %. L'acompte sur dividende du 2^{ème} trimestre s'établit à 2,10 € par part ayant pleine jouissance et sera complété par un dividende exceptionnel de 0,28 € par part qui sera versé courant septembre prochain.

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 financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier N. Au titre de 2024, ce dividende brut intègre une distribution de plus-value à hauteur de 11,3 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 0,1 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 3,8 %. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM.

⁽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⁾ Taux de rendement initial acte en main, qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

⁽⁴⁾ Cette distribution prévisionnelle est arrêtée par la Société de Gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

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

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

Le patrimoine d'EFIMMO 1

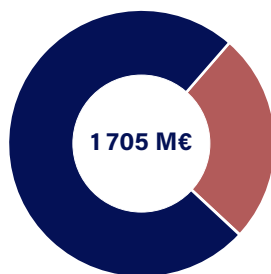
Diversifier pour mieux épargner

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

Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 juin 2025

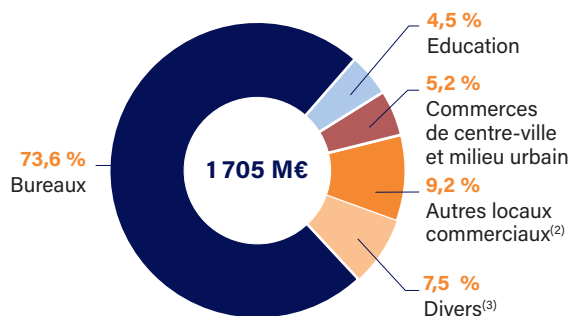
France : 74,5 %
Paris Centre **9,9 %**
Grand Paris **35,5 %**
Métropoles
françaises **29,0 %**



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

Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 juin 2025

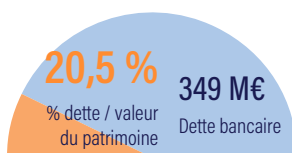


⁽¹⁾ Au travers de participations financières non contrôlées.

⁽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 30 juin 2025



2,26 %
Taux moyen des emprunts

98,2 % Taux fixe
1,8 % Taux variable



4 ans et 1 mois

Maturité moyenne de la dette
dont 50 % amortissable

À RETENIR
AU 30 JUIN 2025

1 705 M€
VALEUR DE PATRIMOINE
D'EFIMMO 1

251
IMMEUBLES REPRÉSENTANT
1 444 UNITÉS LOCATIVES



Les investissements du trimestre

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

Votre SCPI a investi **14,7 M€ au cours du deuxième trimestre** générant une **rentabilité immédiate moyenne de 8,9 %^(*)**. EFIMMO 1 a consolidé sa stratégie de diversification en prenant part, à hauteur de 8,8 %, à l'acquisition du centre commercial de coeur de ville Stadhart Zoetermeer, à proximité de La Haye (Pays-Bas). Cet actif mixte comprend principalement un ensemble de rues commerçantes, des parkings et dans une faible mesure quelques espaces de bureaux. Avec plus de 55 000 m² de surfaces locatives, près de 110 enseignes nationales et internationales (Primark, H&M, JD Sport, Media Markt, Albert Heijn, Hema ou encore Kruidvat...) et plus de 8 millions de visiteurs annuels, Stadshart Zoetermeer est une destination commerciale incontournable et résiliente, ancrée dans une agglomération dynamique en forte croissance démographique.

Type	Adresse	Locataires	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Date d'acquisition
Commerce	Centre commercial Stadshart zoetermeer	128 locataires	5 264 m ²	14 696 543 €	17/06/2025
TOTAL			5 264 m ²	14 696 543 €	

Au 30 juin 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

14,7 M €

MONTANT INVESTI AU COURS DU TRIMESTRE (FRAIS INCLUS)

1

NOMBRE D'INVESTISSEMENTS DANS LE TRIMESTRE

5 264 m²

SURFACE ACQUIS SUR LE TRIMESTRE

1,3 M €

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 30/06/2025

(*) 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.



Stadshart - Zoetermeer (Pays-Bas)

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 10,1 M€, portant sur une 6 surface de bureaux et 2 surfaces d'activité d'une surface totale de 6 946 m², générant une plus-value nette de fiscalité de 2,6 M€. Au 30 juin 2025, la valorisation des actifs sous promesse de vente s'élève à 7,4 M€.

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

10
Actifs vendus

12,1 M€
Prix de vente total

10,3 M€
Valeur d'expertise au 31/12/2024 des actifs vendus

+17,2 %
Prix de vente vs. Valeur d'expertise

+2,5 M€
Plus-values totales (nettes de fiscalité)

7,4 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 ^{er} janvier au 30 juin 2025	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	8	5 370 m ²	709 336 €	697 538 €
Relocations	28	16 167 m ²	3 576 425 €	3 265 402 €
TOTAL	36	21 538 m ²	4 285 761 €	3 962 940 €
Locations	1	62 m ²		11 474 €

Les relocations et les renouvellements signés durant ce trimestre ont été globalement négociés avec une baisse des loyers annuels de -7,5 % mais permettent de sécuriser des flux locatifs sur des durées fermes.

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

Principaux renouvellements et relocations du trimestre

Nantes (44) - boulevard Allende :

Relocation d'une surface de 2 825 m² de bureaux, dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans à un monolocatataire, pour un loyer total de 830 K€ HT HC, soit une hausse de +20 % par rapport au loyer précédent.

Boulogne Billancourt (92) - bis rue de Paris :

Relocation d'une surface de 585 m² de bureaux, dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans, pour un loyer total de 199 K€ HT HC, soit une baisse de -9 % par rapport au loyer précédent.

Villebon sur Yvette (91) - avenue de Norvège :

Relocation d'une surface de 1 262 m² d'activité, dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans, pour un loyer de 126 K€ HT HT, soit une baisse de -34 % par rapport au loyer précédent.

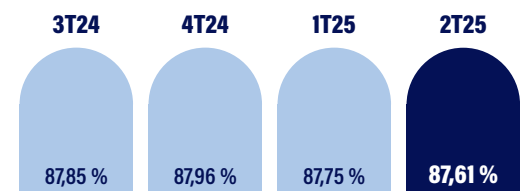
Les variations de loyer observées s'expliquent par un réalignement des loyers à la valeur locative de marché, après des périodes de forte inflation.

Principales libérations du trimestre

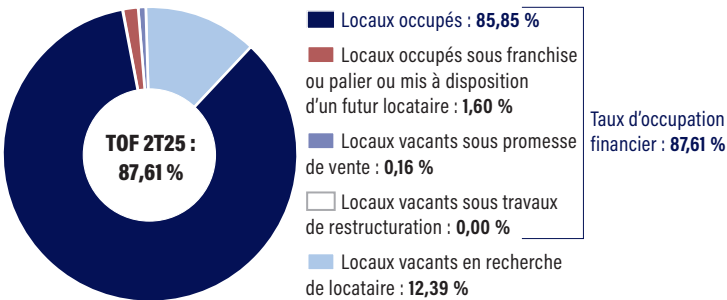
Les principales libérations du trimestre concernent 2 675 m² de bureaux situés place Verrazzano à Lyon représentant un loyer annuel total de 594 K€ ainsi que 6 407 m² de surface logistique situées ZAC de Paris Sud IV à Combs-la-Ville représentant un loyer annuel total de 388 K€. Les équipes de gestion travaillent activement afin de relouer rapidement ces actifs de qualité.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du deuxième trimestre 2025 s'établit à 87,61 %.



Au 30 juin 2025, la vacance est répartie sur 220 unités locatives.



25 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU DEUXIÈME 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 juillet pour une part de pleine jouissance, soit 2,06 € 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 septembre 2025, d'un **dividende exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values d'un montant de 0,28 €** par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

Distribution annuelle

En € par part	Rappel 2024	Prévision 2025
1 ^{er} trimestre	2,25 €	2,10 €
2 ^e trimestre	2,25 €	2,10 €
3 ^e trimestre	2,25 €	-
4 ^e trimestre	2,37 €	-
Dividende ordinaire	9,12 €	-
1 ^{er} dividende exceptionnel	1,21 €	0,09 €
2 ^e me dividende exceptionnel	-	0,28 €
Dividende annuel	10,33 €	Entre 9,15 € et 9,70 €

La société de gestion indique une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2025 **entre 9,15 € et 9,70 €** par part soit **un taux de distribution brut de fiscalité compris entre 4,50 % et 4,75 % (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 en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Rappel de la performance 2024

Taux de distribution 2024

5,07 %

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

Performance globale annuelle 2024

5,07 %

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

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

Valeur de référence des parts

(par part) au 31/12/2024

169,35 €

Valeur de réalisation

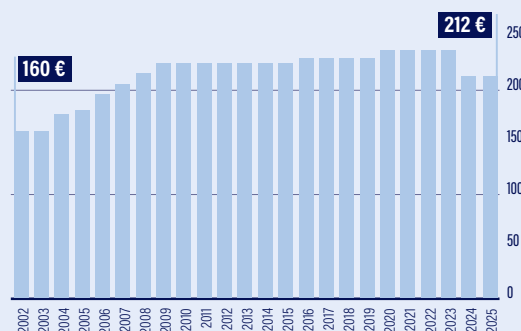
202,47 €

Valeur de reconstitution

Historique du prix de souscription

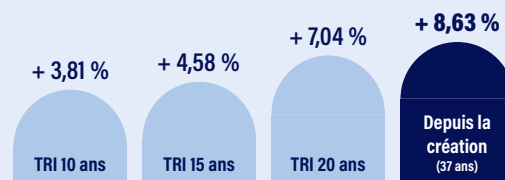
au 1^{er} janvier

(depuis la reprise des souscriptions en juillet 2002)



La performance à long terme de ma SCPI

au 31/12/2024



Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre). Le TRI permet d'évaluer la performance passée du placement financier en SCPI.

⁽¹⁾ Dividende brut au titre de l'année 2024 avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier 2024. Au titre de 2024, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 11,3 % de la distribution totale et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 3,8 %. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM.

⁽²⁾ 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^{er} janvier 2024.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

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

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

212,00 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART D'EFIMMO 1

pour tout nouvel associé depuis le 4 décembre 2023.

190,80 €

PRIX DE RETRAIT DE LA PART D'EFIMMO 1

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

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE :

899 940 €
MONTANT COLLECTÉ

4 333 611 €
MONTANT RETIRÉ

(dont 3 523 665 € au travers d'un Fonds de Remboursement)

1 750 188 048 €
CAPITALISATION AU 30/06/2025

1 254 851 808 €
CAPITAL NOMINAL AU 30/06/2025 (VS 1 258 363 920 € AU 31/12/2024)

8 255 604
NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2025

4 245
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

27 351
PARTS RETIRÉES

(dont 23 106 au travers d'un Fonds de Remboursement)

436 054
PARTS EN ATTENTE AU 30/06/2025

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 annuelle d'EFIMMO 1 du 4 juin 2025, trois sièges de membre du Conseil de Surveillance étaient à renouveler.

Monsieur Olivier BLICQ, la SAS LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER et la Compagnie d'Assurance ORADEA-VIE représentée par Monsieur Alexandre POMMIER ont été élu pour trois ans.

Toutes les résolutions présentées lors des Assemblées Générales du 4 juin 2025 et du 24 juin 2025 ont été adoptées.

BT-EF-092025-FR-3-2379



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 2025 ou la date à laquelle il n'y aura plus de demande de retrait, avec un dossier complet, supérieure à un mois et non remboursée, au 1^{er} jour du mois qui suit l'enregistrement de la souscription.

Modalités de sortie

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

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

Frais de mutation de parts

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

Autres informations

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

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

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