

EFIMMO 1
SCPI THÉMATIQUE
BUREAUX

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]

+ 8,55 %
TAUX DE RENDEMENT INTERNE DEPUIS L'ORIGINE AU 30 SEPTEMBRE 2026

87,23 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE

1 561 M€
CAPITALISATION AU 30 SEPTEMBRE 2026

235
NOMBRE D'IMMEUBLES AU 30 SEPTEMBRE 2026

21 623
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 30 SEPTEMBRE 2026

ÉCHELLE DE RISQUE
< Risque faible — Risque élevé >

1	2	**3**	4	5	6	7

3ème TRIMESTRE 2026 ▶ N° 156
Valable du 1er octobre au 31 décembre 2026

Chers Associés,

Au cours du troisième trimestre, l'environnement macroéconomique est resté marqué par une forte incertitude, toujours alimentée par les tensions géopolitiques, la volatilité des prix de l'énergie et une visibilité limitée sur l'évolution de l'inflation qui a conduit la Banque centrale européenne à relever ses taux directeurs de 25 points de base le 10 septembre dernier. En France, les interrogations relatives à la trajectoire de la dette publique et à l'environnement politique et social entretiennent une prime de risque accrue. Les marchés immobiliers européens poursuivent ainsi leur ajustement de façon hétérogène, ce qui est susceptible de peser sur les valorisations immobilières de fin d'année. Cet environnement peut également faire émerger des opportunités d'investissement pour les acteurs en capacité financière de les exécuter et disposant d'une grande discipline dans leur politique d'investissement.

Au cours du troisième trimestre 2026, votre Société de Gestion a réalisé 7 relocations et renouvellements, portant sur près de 8 300 m² et sécurisant 1,5 M€ de loyers annuels. Ces actions de gestion locative constituent un levier essentiel pour soutenir les performances de votre SCPI. Ainsi, le taux d'occupation de la SCPI remonte de 35 points de base ce trimestre à 87,23 %. Les équipes de gestion prennent toutes les mesures pour redresser le taux d'occupation 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. Depuis le début de l'exercice, les cessions ont représenté un volume de plus de 8,2 M€ dont un actif vacant, réalisées à des prix de vente supérieurs en moyenne de +13,8 % par rapport aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2025. Ces ventes ont permis de générer plus de 1,6 M€ de plus-values nettes de fiscalité. À ce jour, les cessions sécurisées et pour lesquelles les actes de vente devraient être réalisés au cours des prochains mois représentent un volume de près de 48 M€.

Ces performances permettent d'envisager un dividende annuel[3] prévisionnel d'environ 8,60 € par part ayant pleine jouissance au titre de l'exercice 2026, l'acompte sur dividende du 3ème trimestre s'établit à 1,92 € par part ayant pleine jouissance. Par ailleurs, un dividende exceptionnel de 0,13 € au titre des plus-values réalisées et 0,61 € de prime d'émission[4] seront versés concomitamment au dividende ordinaire.

Depuis la mise en place de la décimalisation des parts de votre SCPI au cours du trimestre, vous bénéficiez désormais de deux nouvelles options pour investir dans votre SCPI EFIMMO 1.

- Le **versement programmé** permettra (après une première souscription d'une part) d'investir dès 50 € de façon mensuelle ou trimestrielle ;
- Le **réinvestissement automatiquement des dividendes** permettra de réinvestir tout ou partie de vos dividendes en nouvelles parts ou fractions de parts, plutôt que de les percevoir intégralement en numéraire.

Ces nouvelles modalités vous offrent ainsi davantage de souplesse dans votre stratégie d'investissement.

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 1er 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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

(3) Cet objectif de dividende annuel est non garanti. 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.

(4) Distribution de prime d'émission en vertu de la 10ème résolution de l'assemblée générale du 2 juin 2026, afin de ne pas pénaliser la distribution du fait de provisions pour dépréciation liées à des baisses de valeurs latentes de participations financières qui sont déjà répercutées dans la valeur de réalisation de la SCPI.

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/.



Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

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.

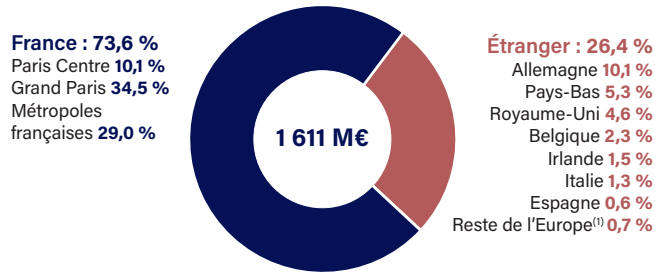
À RETENIR
AU 30 SEPTEMBRE 2026

1 611 M€
VALEUR DE PATRIMOINE D'EFIMMO 1

235
IMMEUBLES REPRÉSENTANT 1 403 UNITÉS LOCATIVES

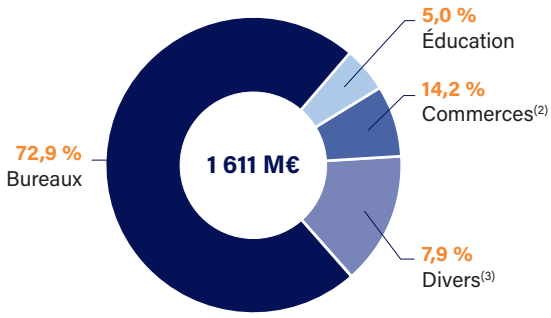
Où se situe le patrimoine de ma SCPI ?

En valeur au 30 septembre 2026



Sur quelles typologies d'actifs ?

En valeur au 30 septembre 2026



(1) Au travers de participations financières non contrôlées.
(2) La catégorie « Commerces » correspond aux commerces de centre-ville, 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 septembre 2026

22 %
% dette / valeur du patrimoine

351 M€
Dette bancaire

2,46 %
Taux moyen des emprunts

100 %
Taux fixe

0 %
Taux variable

3 ans et 4 mois
Maturité moyenne de la dette
dont 45 % amortissable



Les investissements du trimestre

À RETENIR

1,2 M€

PROJETS D'INVESTISSEMENT ENGAGÉS AU 30/09/2026

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 septembre 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.



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 3,0 M€, portant sur 5 actifs : 2 commerces et 3 lots de bureaux dont un vacant au moment de la vente. Au 30 septembre 2026, la valorisation des actifs sous promesse de vente s'élève à 47,9 M€.

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

- **11** Actifs vendus
- **8,2 M€** Prix de vente total
- **7,2 M€** Valeur d'expertise au 31/12/2025 des actifs vendus
- **+13,8 %** Prix de vente vs. Valeur d'expertise
- **1,6 M€** Plus-values totales (nettes de fiscalité)
- **47,9 M€** Projets de cessions engagés au 30/09/2026

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 1er janvier au 30 septembre 2026	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	13	14 686 m²	2 644 234 €	2 280 289 €
Relocations	22	25 121 m²	5 490 104 €	4 535 215 €
TOTAL	**35**	**39 807 m²**	**8 134 338 €**	**6 815 504 €**
Locations	1	1 pk(1)		1 575 €

(1) pk = Place de parking

Les relocations et les renouvellements signés depuis le début de l'année ont été négociés avec une baisse moyenne des loyers annuels de -16,2 % 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

Bonn (Allemagne) - Vorgebirgsstraße 49 :

Relocation de plus de la moitié d'un immeuble de bureaux soit 5 161 m² à la ville de Bonn pour un loyer annuel d'environ 937 K€, avec une hausse de +27,9 % par rapport au loyer précédent. En contrepartie d'un bail de 10 ans fermes avec des options d'extension, EFIMMO 1 effectuera des travaux de rénovation, d'aménagement et d'installation d'un système de climatisation sur les surfaces relouées.

Guyancourt (78) - Le Ravel, 2 rue de la Redoute :

Relocation de 1 463 m² de bureaux vacants depuis 2021 pour un loyer de 203 K€, soit une baisse de -45,8 % par rapport au loyer précédent. Cette relocation permet de relancer une dynamique commerciale sur l'immeuble aux conditions de marché.

Colomiers (31) – 24 boulevard Déodat-de-Séverac :

Renouvellement d'une surface de bureaux de 749 m² pour un loyer annuel de 117 K€, soit une baisse de -16,9 % par rapport au loyer précédent. Cette baisse s'explique par le réalignement au niveau du marché après plusieurs années de fortes indexations.

Paris (14ème) – Cabanis / Villa Lourcine :

Relocation d'un plateau de bureaux d'une surface de 189,85 m² pour un loyer annuel de 68 K€, soit une baisse de -1,5 % par rapport au loyer précédent.

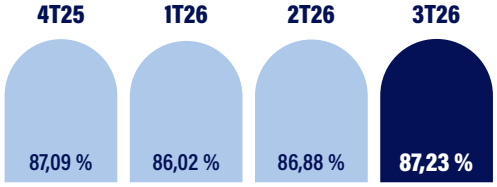
Principales libérations du trimestre

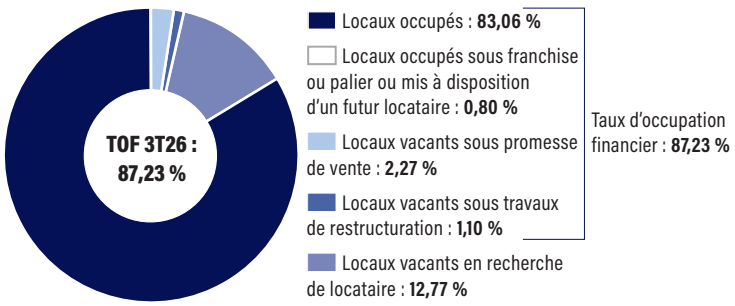
La principale libération du trimestre concerne une surface de bureaux de 1 650 m² à Düsseldorf (Allemagne), représentant un loyer annuel d'environ 328 K€ cependant 900 m² sont en cours de relocation à des sous-locataires de l'ancien preneur. En outre, deux plateaux de bureaux d'un total de 330 m² situés à Nanterre (92), représentant un loyer annuel d'environ 70 K€ ont été libérés.

Les équipes de gestion travaillent activement afin de relouer au plus vite les surfaces encore vacantes.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier* moyen du troisième trimestre 2026 s'établit à 87,23 %.





Au 30 septembre 2026, la vacance est répartie sur 267 unités locatives.

25,5 M€
DE LOYERS ENCAISSÉS
AU TROISIÈME 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

1,92 €
PAR PART

Acompte trimestriel versé fin octobre pour une part de pleine jouissance, soit 1,90 € 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 octobre 2026, **d'un dividende exceptionnel d'un montant de 0,13 € et une distribution de prime d'émission de 0,61 €** par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

Distribution annuelle

En € par part	Rappel 2025	*Prévision 2026*
1er trimestre	2,10 €	2,01 €
2ème trimestre	2,10 €	2,01 €
3ème trimestre	2,10 €	1,92 €
4ème trimestre	2,10 €	
Dividende ordinaire	**8,40 €**	
1er dividende exceptionnel	0,09 €	0,13 €
2e dividende exceptionnel	0,28 €	
3e dividende exceptionnel	0,19 €	
Distribution de prime d'émission	-	0,61 €
Dividende annuel	**8,96 €**	***Environ 8,60 €***

La Société de Gestion indique un dividende annuel 2026 prévisionnel **d'environ 8,60 €**. Ce dividende annuel prévisionnel est non garanti et sera ajusté au cours du prochain trimestre. 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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

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

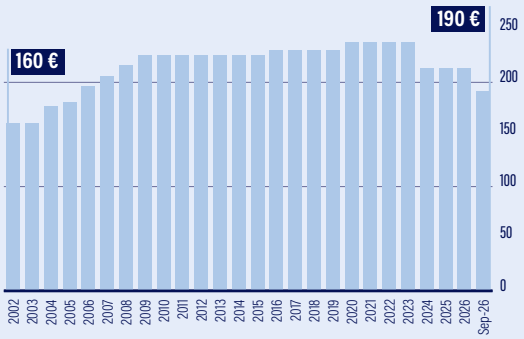
Valeur de référence des parts

(par part) au 30/06/2026

157,33 €	189,34 €
Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution

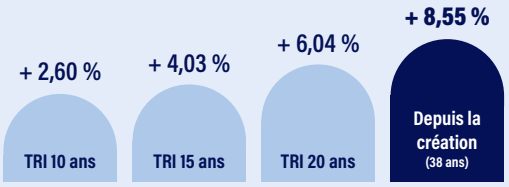
Historique du prix de souscription

au 1er janvier sauf pour septembre 2026
(depuis la reprise des souscriptions en juillet 2002)



La performance à long terme de ma SCPI

au 30/09/2026



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 1er 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 1er janvier 2025.

(3) En vertu de la quinzième résolution de l'assemblée générale du 2 juin 2026, la valeur nominale de chaque part sociale est dorénavant de 10 €.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION :

DÉLAI DE JOUISSANCE DES PARTS

1er jour du 1er 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.

190,00 €
PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART D'EFIMMO 1
pour tout nouvel associé depuis le 1er septembre 2026.

171,00 €
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 :

14 802 €
MONTANT COLLECTÉ

13 322 €
MONTANT RETIRÉ

1 560 624 660 €
CAPITALISATION AU 30 SEPTEMBRE 2026

82 138 140 €[3]
CAPITAL NOMINAL AU 30/09/2026 (VS 1 252 011 840 € AU 31/12/2025)

8 213 814
NOMBRE DE PARTS AU 30/09/2026

72
PARTS NOUVELLES SOUSCRITES

72
PARTS RETIRÉES

485 839
PARTS EN ATTENTE AU 30/09/2026

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

BT-EF-102026-FR-2-3400



49/51 rue Vivienne - Paris (2ème)
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
Le délai de jouissance de votre SCPI est temporairement réduit, depuis le 1er 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 1er 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 la Société de Gestion 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.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

EFIMMO 1 | Numéro d'immatriculation AMF : Visa AMF SCPI n°26-07 du 31 mars 2026
Sofidy est la marque du groupe Tikehau Capital qui porte l'offre de produits d'épargne immobilière grand public.
La gestion des fonds commercialisés sous la marque Sofidy est assurée par Tikehau Investment Management.
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-07000006 |
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR32 491 909 446 |
32 rue de Monceau 75008 PARIS | Tel. 01 53 59 05 00 | Email : sofidy@tikehaucapital.com