

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION T1 2025

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - ACTIVIMMO N°25-01
Valable du 1^{er} avril 2025 au 30 juin 2025



REPUBLIQUE FRANÇAISE

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Chères associées, chers associés,

L'élément le plus important intervenu en 2024 est que pour la première fois, **la classe d'actifs « immobilier logistique et locaux d'activités » est devenue la première classe d'actifs en investissement tertiaire avec 27% des investissements réalisés en France**, dépassant la classe d'actifs « Bureaux » (source BNP Paribas Real Estate).

En effet, les investisseurs se tournent vers des actifs résilients. L'immobilier logistique, caractérisé par des baux long terme et des rendements attractifs, s'impose comme une classe d'actifs prisée.

Votre SCPI Activimmo est la réponse adaptée aux défis de ce secteur.

Elle a collecté en 2024 plus de 180 millions d'euros (collecte brute), dépassant 1,3 milliard d'euros de capitalisation depuis sa création. Sa thématique « logistique et locaux d'activités » répond parfaitement aux critères évoqués ci-dessus : résilience et porteur d'avenir.

Activimmo est aujourd'hui une SCPI à la fois mature, indispensable dans une allocation sage de son épargne et recelant encore de grandes opportunités d'évolution.

Pour 2025, notre feuille de route sera la suivante :

- Maintien de **l'objectif de rendement à 5,5%⁽²⁾ et objectif de TRI 10 ans de 5%⁽²⁾**;
- **Mensualisation du revenu** à compter du deuxième trimestre de l'année ;
- **Rappel des possibilités offertes par le démembrement des parts ;**
- **75% des acquisitions hors de France** mais en zone euro ;
- Taux d'occupation des immeubles **au-dessus de 95%**.

Plus que jamais, Activimmo constitue une opportunité stratégique d'allier performance et diversification patrimoniale dans un marché en pleine mutation.

Courtoisement vôtre,

Rémy BOURGEON
Président d'Alderan



Chiffres clés



8,39 €⁽¹⁾
montant brut distribué au T1
par part en pleine jouissance



1,34 M€
capitalisation



2,65 %
endettement



29,6 M€
collecte nette
au 1^{er} trimestre



75,8 M€
loyers annuels en place

⁽¹⁾ Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽²⁾ Objectifs non garantis et nets de frais de gestion. Ces objectifs sont basés sur des projections et des simulations de la société de gestion. Dans ce contexte, il n'y a absolument aucune garantie que ce placement sera rentable. Toute souscription doit être effectuée sur la base des conseils en investissement fournis aux clients et de la documentation juridique et réglementaire de la SCPI.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



1 | 10,7 M€
acquisitions du
trimestre (hors droits)



0 | 0,0 M€
cessions du trimestre
(hors droits)



10 | 11,9 M€
actifs en travaux /
montant des travaux
du trimestre⁽¹⁾

LE MOT DE L'ÉQUIPE INVESTISSEMENT

Comme annoncé dans le dernier BTI, l'équipe Investissement a mis l'accent sur le sourcing au premier trimestre afin d'identifier les opportunités à fort potentiel pour le fonds. Cela a abouti à l'analyse de plus de 100 dossiers, soit environ 800 millions d'euros d'actifs répartis sur l'ensemble de la zone euro. À date, 4 opérations sont sous exclusivité, situées respectivement aux Pays-Bas, au Portugal, en Espagne et en France, pour un montant global d'environ 32 millions d'euros AEM.

La corrélation collecte/investissement est donc bien en ordre de marche en début d'année, le tout afin de maintenir une performance en phase avec nos objectifs. À ce titre, il est important de rappeler **l'acquisition au premier trimestre, dans le cadre d'un Sale & Lease Back, d'un ensemble logistique situé à proximité d'un pôle industriel et logistique majeur d'Italie du Nord, à savoir Brescia**. La ville bénéficie en effet d'une économie

robuste, soutenue par une forte industrialisation et une position stratégique en Lombardie. À noter **la signature concomitante à l'acquisition d'un bail triple net portant sur une période ferme de 12 ans avec l'exploitant historique du site et générant une rentabilité de 8,00% AEM**, ce qui - selon Alderan - est très intéressant. Cet investissement, à hauteur de 10,7 millions d'euros, a permis de placer une part significative de la collecte résiduelle, qui s'élevait à environ 15 millions d'euros en décembre 2024.

Adrien KERNEL
Directeur Délégué à l'Investissement



⁽¹⁾ Extension, rénovation lourde, construction neuve

FOCUS SUR LES ACQUISITIONS⁽¹⁾



BAGNOLO MELLA (IT)
22 059 m² | Entrepôt logistique
Taux d'occupation : 100%
Monolocataire

Ensemble logistique situé en périphérie de Brescia, la deuxième plus grande ville de Lombardie, bénéficiant d'une économie locale de premier ordre tant sur le volet industriel que logistique, le tout sur la base d'un rendement AEM de 8,00%.

| date d'acquisition | nom de l'actif | localisation (pays) | prix d'acquisition (hors-droits) |
|--------------------|----------------|---------------------|----------------------------------|
| 14.02.2025 | Bagnolo Mella | Italie | 10,7 M€ |
| TOTAL | | | 10,7 M€ |

CESSIONS

Activimmo n'a pas cédé d'actif au cours du 1^{er} trimestre.

PIPELINE ACTIVIMMO

Au 31 mars 2025, la collecte de la SCPI Activimmo est quasi-intégralement investie avec seulement 14,5 millions d'euros de capitaux restant à investir, représentant environ 1,5 mois de collecte nette ; en deçà du délai de jouissance de 5 mois pleins. De plus, la SCPI bénéficie de trois lignes de trésorerie totalisant 41 millions d'euros dont 6,5 millions d'euros déjà utilisés en 2024 pour les acquisitions immobilières de 2024.

Afin de soutenir son plan d'investissement, la SCPI Activimmo prévoit de poursuivre le recours à la dette dès le 2^{ème} trimestre 2025.



14,5M€
collecte à investir



1 | 9,0M€
offres envoyées⁽²⁾
(hors droits)



4 | 32,0M€
pipeline sécurisé⁽³⁾
(hors droits)

⁽¹⁾ Données exprimées au moment de l'acquisition (taux d'occupation et rendement initial moyen). Les investissements passés et les rendements associés ne sont pas un indicateur fiable des investissements et rendements futurs.

⁽²⁾ Sous réserve de l'allocation définitive en comité d'investissement.

⁽³⁾ Promesse signée ou offre acceptée.

ÉTAT LOCATIF

Les loyers annuels en place sont en hausse de 1,1 millions d'euros par rapport au trimestre précédent. Cette hausse provient essentiellement de l'acquisition du trimestre, dont le loyer annuel s'élève à 0,9 millions d'euros.

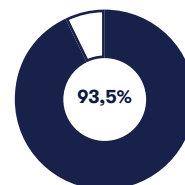
Taux d'occupation financier (TOF)⁽¹⁾

Le TOF est en diminution de 1,3% par rapport au trimestre précédent. La hausse de la vacance est majoritairement liée à la libération des locaux de l'actif de Barentin (12 259m²) en raison de difficultés financières rencontrées par le locataire. Un accord amiable a été négocié avec le locataire pour qu'il libère le site. La commercialisation locative a ainsi pu être lancée auprès de trois brokers. Les libérations de Roncq (2 611m²) et de Courlaoux (1 292m²) contribuent également à la diminution du TOF. La libération de ces deux sites a été anticipée pour la recommercialisation locative et des intérêts commencent à se manifester pour ces derniers. Par ailleurs, une indemnité financière relative à la libération du site à Courlaoux est en cours de négociation avec le locataire afin de réduire l'impact de sa libération.

TOF 93,5%

taux d'occupation financier

93,5% de surfaces louées et générant du loyer
0,0% de surfaces sous franchise
6,5% de solde correspondant aux surfaces construites vacantes et en cours de commercialisation



WALT ⁽²⁾
6,6 ans

WALB ⁽³⁾
3,6 ans

Poids des locataires :

- le plus important : 6,7%
- les 3 plus importants : 17,3%
- les 5 plus importants : 22,1%

Commercialisation des lots vacants

- surfaces vacantes : 87 735m²
- lot vacant : 27
- loyers potentiels : 5,8M€/an

Données locatives



75,8 M€
loyers annuels en place



367 locataires | **459** baux



16,5 M€ (hors taxes)
montant des loyers encaissés au T1 2025

État des encaissements

Les difficultés d'encaissement des loyers auprès de quelques locataires ponctuels sont identiques par rapport à celles déjà mentionnées dans les bulletins précédents. En complément, une provision de 535 134 euros a été enregistrée sur le trimestre. Elle concerne deux locataires, peu significatifs à l'échelle du portefeuille. Cette provision vise à tenir compte du fait que l'un des locataires est en liquidation judiciaire, et l'autre en procédure de sauvegarde.

Par ailleurs, cinq locataires sont en retard sur le paiement des loyers et font l'objet d'un suivi vigilant, ainsi que de relances régulières afin de recouvrer les loyers.

⁽¹⁾ Le taux d'occupation financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée (source : ASPIM)

⁽²⁾ Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la fin des baux

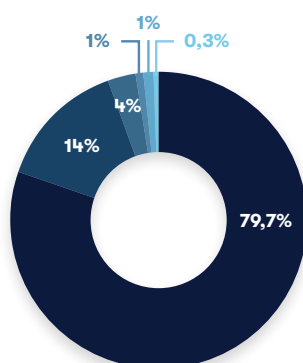
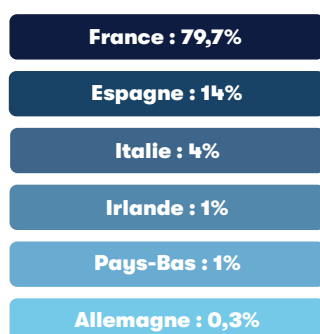
⁽³⁾ Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances

Évolution de l'état locatif

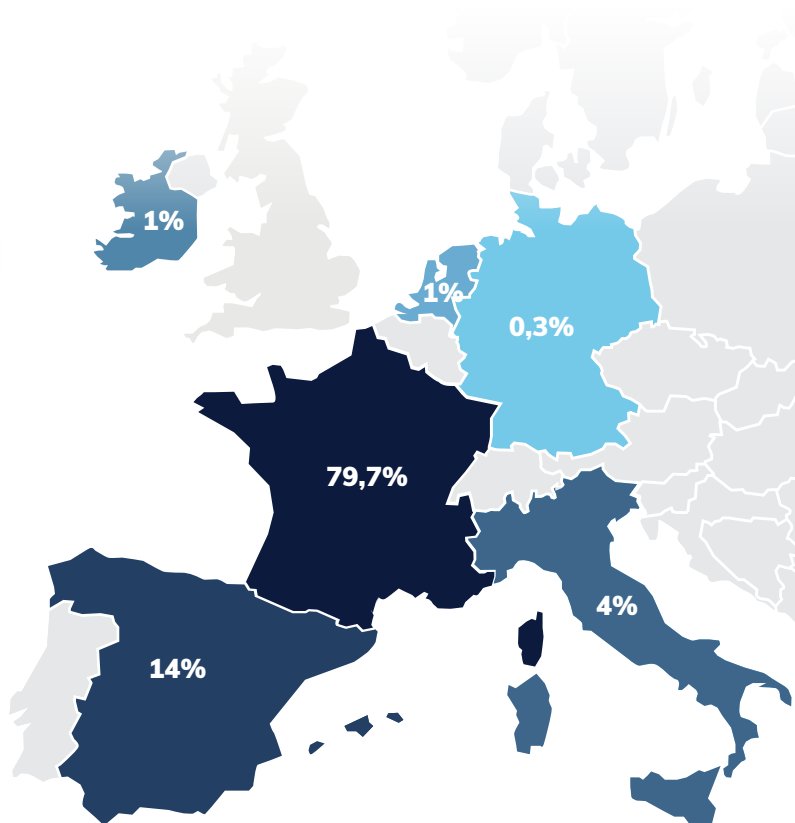
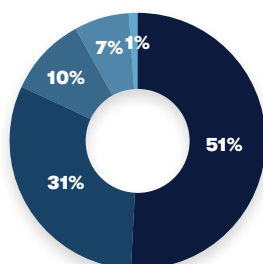
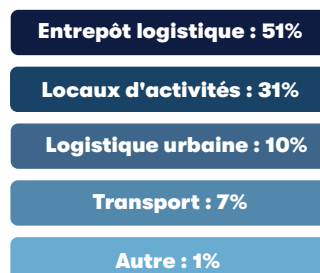
| | au 31.12.2024 | entrées | sorties | au 31.03.2025 |
|---------------------------|--------------------------|-----------------------|---------|--------------------------|
| actifs | 183 | 1 | - | 184 |
| surface totale des actifs | 1 340 129 m ² | 22 059 m ² | - | 1 362 188 m ² |
| locataires | 371 | 12 | 16 | 367 |
| baux | 464 | 12 | 17 | 459 |
| loyers annualisés | 74,7M€ | 1,5M€ ⁽¹⁾ | 0,4M€ | 75,8M€ |

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Géographique :



Par typologie :



⁽¹⁾ dont 0,9 M€ provenant du loyer de l'actif nouvellement acquis, le solde de l'augmentation étant lié à des recommercialisations et indexations de loyer.

POUR ALLER PLUS LOIN - ACTUALITÉS ESG

Chez Alderan, nous croyons que chaque action peut avoir un impact réel. À l'occasion des vœux, nous avons envoyé des nichoirs à l'ensemble des 180 locataires de notre patrimoine immobilier, dans le cadre de notre politique d'Investissement Socialement Responsable (ISR). Dans un esprit de collaboration, cette opération a été menée avec le concours d'un de nos locataires, La Poste, qui a assuré l'expédition des nichoirs.

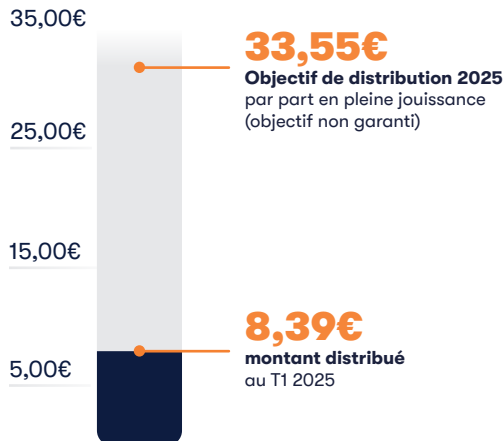
Les nichoirs, une fois installés, offriront un abri aux mésanges et autres petits oiseaux, contribuant ainsi à la préservation de la biodiversité en milieu urbain ou périurbain. Cette initiative permet également d'améliorer la note « E » de notre grille ESG sur l'aspect biodiversité, en cohérence avec notre vision d'un immobilier durable et responsable.

Hadrien SEROUGNE DE MEEÛS
Référent ESG



DIVIDENDE ET PERFORMANCE

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.



5,00%⁽¹⁾
objectif TRI 10 ans
selon la note d'information



5,50%⁽¹⁾
objectif de distribution 2025
soit 33,55€ par part

⁽¹⁾ Objectifs non garantis et nets de frais de gestion. Ces objectifs sont basés sur des projections et des simulations de la société de gestion. Dans ce contexte, il n'y a absolument aucune garantie que ce placement sera rentable. Toute souscription doit être effectuée sur la base des conseils en investissement fournis aux clients et de la documentation juridique et réglementaire de la SCPI disponible gratuitement sur le site de la société de gestion www.alderan.fr.

HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

| période | montant brut 2025 Pour une part en pleine jouissance | date de distribution |
|---------------------------------|---|----------------------|
| 1 ^{er} trimestre 2025 | 8,39€ | 26 avril 2025 |
| 2 ^{ème} trimestre 2025 | à venir | - |
| 3 ^{ème} trimestre 2025 | à venir | - |
| 4 ^{ème} trimestre 2025 | à venir | - |
| total 2025 (12 mois) | 8,39€ | |

PRÉLÈVEMENTS À LA SOURCE

Prélèvement lié à la fiscalité étrangère

La SCPI Activimmo étant propriétaire d'immeubles à l'étranger, un prélèvement à la source a été effectué sur le dividende. Ce prélèvement concerne tous les associés quel que soit leur régime fiscal. Il correspond au montant des impôts payés à l'étranger, par la SCPI, pour le compte des associés. Ce montant s'élève à 0,22€ par part au titre du premier trimestre 2025. Les informations pour déclarer ces revenus perçus à l'étranger seront transmises dans le relevé fiscal annuel.

Prélèvement lié aux dividendes et/ou aux revenus financiers

Comme précédemment, une autre retenue à la source s'applique sur les dividendes et les revenus financiers perçus par la SCPI. Celle-ci dépend de la situation fiscale de l'associé. Elle s'élève à 0,13 € par part en pleine jouissance au cours du premier trimestre pour un associé personne physique résident fiscal français.

| | associé soumis à l'impôt sur le revenu (€) | | associé soumis à l'impôt sur les sociétés (€) | |
|---------------------------------|---|-------------|--|-------------|
| dividende brut | 8,39 | | 8,39 | |
| type de revenu | assiette | prélèvement | assiette | prélèvement |
| revenus fonciers | 7,95 | - | 7,95 | |
| prélèvement fiscalité étrangère | - | 0,22 | - | 0,22 |
| dividendes | 0,24 | 0,07 | 0,24 | |
| revenus financiers | 0,20 | 0,06 | 0,20 | |
| total | 8,39 | 0,35 | 8,39 | 0,22 |
| dividende net | 8,04 | | 8,17 | |

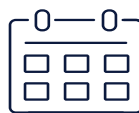
MARCHÉ DES PARTS


PRIX DE SOUSCRIPTION
610€ / part

commission de
souscription incluse

PRIX DE RETRAIT
545,34€

par part


DÉLAI DE JOUISSANCE
1^{er} jour du 6^{ème} mois

suivant la souscription
et son règlement

NOMBRE DE PARTS
2 193 923

SCPI ACTIVIMMO AU 1^{er} TRIMESTRE 2025


28 001
associés

29,6M€
**collecte nette
T1 2025**

1,34Md€
capitalisation

48 533
**parts créées
(nettes des retraits)**

ÉVOLUTIONS DU CAPITAL & CONDITIONS D'EXÉCUTION DES ORDRES

| période | volume et montants en fin de période | | | parts en attente de retrait en fin de période ⁽¹⁾ | mouvements de parts de la période | |
|---------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---|-----------------------------------|-------------------------|
| | nombre de parts ⁽¹⁾ | capital social (en k€) | capitalisation (en k€) | | souscriptions ⁽¹⁾ | retraits ⁽¹⁾ |
| T1 2025 | 2 193 923 | 1 096 962 | 1 338 294 | 0 | 59 079 | 10 546 |

Aucune transaction de gré à gré n'est intervenue au cours du trimestre écoulé.

⁽¹⁾ Pour rappel, les parts sont décimalisées conformément à l'article 7.4 des statuts de la SCPI Activimmo. Les nombres de parts sont arrondis à l'unité la plus proche pour plus de lisibilité dans ce bulletin trimestriel d'information.

INFORMATIONS PRATIQUES

1 - CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

ActivImmo étant une SCPI à capital variable, le capital plafond est fixé statutairement. Les souscriptions seront reçues sans formalité particulière jusqu'à 2 000 000 000 euros de capital social.

Prix de souscription

Valeur nominale : 500 euros.

Prime d'émission : 110 euros dont commission de souscription de 64,66 euros HT (soit 10,6 % HT)

Minimum de souscription

10 parts sociales entières pour tout nouvel associé.

Date de jouissance

Le premier jour du sixième mois qui suit la souscription et le règlement.

MODALITES PRATIQUES

Les souscriptions et les versements seront reçus par l'intermédiaire des distributeurs autorisés et mandatés par la Société de Gestion et auprès de la Société de Gestion elle-même : ALDERAN, 4, avenue Georges Mandel, 75116, Paris.

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la Société de Gestion du dossier de souscription dûment complété et signé par un souscripteur, et (ii) la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout dossier de souscription incomplet sera rejeté. Néanmoins, la souscription est subordonnée à l'agrément de la Société de Gestion conformément à l'article 13 des statuts de la SCPI.

2 - CONDITIONS DE SORTIE

Tout porteur de parts qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens :

- le retrait demandé à la Société de Gestion dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital, correspondant au remboursement de ses parts, ou
- la cession sans intervention de la Société de Gestion. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

MODALITES PRATIQUES

Retrait

Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI partiellement ou en totalité conformément à la clause de variabilité du capital dans les limites de variabilité fixée par les statuts.

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre des demandes de retrait.

Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé selon les conditions décrites ci-après.

Les demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription hors taxes :

- Prix de souscription : 610,00 euros
- Commission de souscription : 64,66 euros HT
- Prix de retrait : 545,34 euros

Si le retrait n'est pas compensé et si la SCPI dispose d'un fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni à un prix inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et en acquitte l'impôt directement à l'administration fiscale. Cet impôt est déduit de la somme revenant au cédant.

Cession de parts sans intervention de la Société de Gestion

Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties.

Le versement des fonds intervient directement entre les associés. Il convient de signifier la cession à la Société de Gestion.

Frais : le cédant règle directement les droits d'enregistrement (taux à date de publication de 5%), ainsi que l'impôt sur les plus-values éventuellement dégagées à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Il doit justifier de ce paiement à la Société de Gestion.

3 - FISCALITE

Les informations qui suivent représentent schématiquement la situation à jour en septembre 2021, sous réserve de toutes modifications ultérieures.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Le présent paragraphe est un extrait du 5. Régime fiscal de la Note d'Information d'ActivImmo. Il présente succinctement la fiscalité des associés résidents fiscaux de France. **Les souscripteurs sont invités à prendre connaissance de l'intégralité de ce paragraphe dans la note d'information disponible gratuitement sur le site internet d'Alderan (www.alderan.fr).**

FISCALITE DES REVENUS FONCIERS

Les revenus provenant de la location des immeubles et qui entrent dans la catégorie des revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI. L'impôt dû au titre de ces revenus fonciers est prélevé directement par les services fiscaux sur le compte bancaire du porteur par la voie d'acomptes de prélèvement à la source.

Le revenu foncier imposable à l'impôt sur le revenu (et à la CEHR le cas échéant) est en outre soumis aux prélèvements sociaux (actuellement au taux de 17,2 %) des revenus fonciers.

FISCALITE DES PRODUITS DE PLACEMENTS À REVENU FIXE

Les revenus financiers sont produits principalement par les liquidités de la SCPI. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Les revenus distribués sont soumis au prélèvement à la source de 30%.

FISCALITE DES DIVIDENDES

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus distribués, produits par des participations dans des sociétés civiles ayant opté pour le régime de l'impôt sur les sociétés. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des dividendes.

Les revenus distribués sont soumis au prélèvement à la source de 30%.

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Les plus-values sur cessions de parts de la SCPI

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI.

La plus-value, lors de la revente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel). La plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif.

Les plus-values sur cessions d'immeubles par la SCPI

Dans le cas des cessions d'immeubles de la SCPI, le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est également applicable.

Pour la détermination de la plus-value, le prix d'acquisition du bien cédé est majoré des frais d'acquisition et des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration. La plus-value brute est réduite d'un abattement progressif.

SCPI ACTIVIMMO Société Civile de Placement Immobilier Immatriculée au RCS Paris 853 533 594. La note d'information de la SCPI a reçu le visa AMF n° 19-14 du 26 juillet 2019, et est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille Alderan. Notice publiée au BALO le 11 septembre 2019.

ALDERAN Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-17000026 en date du 5 septembre 2017. Société par actions simplifiée au capital de 1 611 111 euros, domiciliée au 4, avenue Georges Mandel, 75116, Paris, France.