

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION T2 2025

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - ACTIVIMMO N°25-02  
Valable du 1<sup>er</sup> juillet 2025 au 30 septembre 2025



REPUBLIQUE FRANÇAISE

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Chères associées, chers associés,

Dans un environnement immobilier toujours plus exigeant et concurrentiel, nous tenons avant tout à vous remercier pour votre fidélité et votre confiance, qui nous honorent.

Grâce à votre engagement ainsi qu'à notre stratégie et notre méthode de gestion, Activimmo maintient sa place parmi les SCPI les plus collectrices du marché. Avec une collecte de près de 10 millions d'euros par mois, Activimmo confirme la pertinence et la résilience du secteur logistique. Ce dynamisme nous permet d'accéder à des opportunités d'investissement que nous jugeons qualitatives et génératrices de performance, et d'accélérer la trajectoire définie depuis 2024 : renforcer

l'eupéanisation du portefeuille et instaurer une distribution mensuelle des dividendes.

L'eupéanisation de la SCPI répond à une double ambition : accroître la diversification géographique et locative de votre patrimoine, tout en optimisant les résultats de votre fonds. En élargissant le périmètre d'investissement à l'échelle européenne, nous gagnons en sélectivité dans nos acquisitions et bénéfices, sur certains marchés, d'une fiscalité plus favorable.

Dans cette dynamique, deux acquisitions significatives ont été réalisées au cours du deuxième trimestre<sup>(2)</sup> : un entrepôt logistique à Groenlo aux Pays-Bas et un local d'activités près de Madrid acquis en sale & leaseback. Ces actifs bénéficient d'un état locatif solide avec des WALB respectives de 7,5 et 5 ans. Ces investissements reflètent une sélection rigoureuse marquée par une excellente maîtrise des délais et une corrélation étroite entre la collecte et le rythme de déploiement.

Sur le plan opérationnel, ce trimestre a été marqué par la livraison d'un nouvel actif à Fontenoy-sur-Moselle avec une garantie locative de 12 mois, la relocation de sept lots vacants sur des surfaces d'activités, et l'installation d'une première antenne-relais génératrice de loyers complémentaires.

La distribution mensuelle, désormais effective, s'est concrétisée par le versement de dividendes pour les mois d'avril, mai et juin. Ce choix, mûrement réfléchi, s'inscrit dans notre volonté constante d'améliorer la qualité de service à destination de nos associés. Il répond à plusieurs objectifs :

- offrir des revenus potentiels plus réguliers, facilitant la gestion courante de votre épargne ;
- aligner la fréquence des versements avec celle des mensualités de remboursement en cas de souscription à crédit ;
- optimiser un rendement potentiel à long terme pour les associés ayant opté pour le réinvestissement automatique du dividende.

### Chiffres clés



**8,08€<sup>(1)</sup>**

**montant brut distribué au T2**  
par part en pleine jouissance  
dont 7,84€ de dividende  
dont 0,24€ de distribution de plus-value



**1,4 Md€**  
**capitalisation**



**3,22%**  
**endettement**



**27,0 M€**  
**collecte nette**  
au 2<sup>ème</sup> trimestre



**78,4 M€**  
**loyers annuels en place**

<sup>(1)</sup> Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

<sup>(2)</sup> Les investissements passés et les rendements associés ne sont pas un indicateur fiable des investissements et rendements futurs.

Nous rappelons que cette nouvelle fréquence de distribution n'a pas d'impact sur le montant total des dividendes que nous avons pour objectif de verser en 2025. La légère baisse observée au deuxième trimestre reflète principalement une approche de gestion prudente adoptée par Alderan dans un contexte locatif temporairement tendu.

Par ailleurs, au mois de juin, vous avez perçu une distribution de plus-value pour un montant de 0,24 euro<sup>(1)</sup> par part en pleine jouissance marquant une étape symbolique pour votre SCPI.

Avec plus de 5 ans d'âge, Activimmo entre dans une nouvelle phase de maturité marquée par la mise en œuvre d'une stratégie opportuniste d'arbitrages ciblés, visant à créer de la valeur au-delà de la seule distribution de revenus réguliers. Nous restons pleinement mobilisés et agiles pour maintenir notre objectif en adaptant nos choix aux réalités de marché. D'autres arbitrages sont d'ores et déjà prévus en 2025 et pourraient donner lieu à de nouvelles distributions de plus-values dans les mois à venir.

Aujourd'hui, Alderan assume pleinement une stratégie de gestion active pour votre SCPI : nous gérons, valorisons, arbitrons et réinvestissons de façon sélective afin de renforcer durablement la résilience du fonds. Les résultats de cette stratégie, déjà perceptibles, devraient pleinement s'exprimer à l'horizon 2026.

Enfin, pour accompagner cette nouvelle étape et optimiser le potentiel de votre placement, nous vous rappelons les principales modalités de souscription mises à votre disposition, chacune avec ses atouts spécifiques et complémentaires :

- l'épargne programmée, à partir de 50€ par mois, vous permettant de vous constituer un patrimoine progressivement, en douceur, et sans effort important;
- le réinvestissement automatique des dividendes, partiel ou total, qui favorise la capitalisation à long terme et fait grandir votre épargne ;
- et bien sûr, le démembrement des parts pour une stratégie patrimoniale optimisée, notamment pour une transmission ou une répartition intergénérationnelle.

Pour information, l'assemblée générale de votre SCPI Activimmo s'est tenue le 28 avril dernier. L'ensemble des résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire ont été adoptées par les associés à plus de 92,3%. Les associés n'ont cependant pas pu délibérer sur les résolutions extraordinaires car le quorum n'a pas été atteint. L'Assemblée Générale Extraordinaire sera donc reconvoquée le 3 septembre 2025.

Soyez assurés, chères associées, chers associés, de notre engagement continu à gérer votre épargne avec rigueur, transparence et ambition.

*Avec toute notre considération,*

**L'équipe d'Alderan**

<sup>(1)</sup> Dividende exceptionnel correspondant aux conditions de vente des immeubles concernés ayant permis la réalisation d'une plus-value. Les revenus passés ne présagent pas des revenus futurs.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



**2 | 13,5M€**  
**acquisitions du**  
**trimestre (hors droits)**



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



**11 | 6,9M€**  
**actifs en travaux /**  
**montant des travaux**  
**du trimestre<sup>(1)</sup>**

## FOCUS SUR LES ACQUISITIONS<sup>(2)</sup>



**GROENLO (Pays-Bas)**  
18 706 m<sup>2</sup> | Entrepôt logistique  
Taux d'occupation : 100%  
Monolocataire

Situé à l'est des Pays-Bas, à proximité de la frontière allemande, un actif logistique classique et de qualité, exploité par un leader néerlandais des équipements de refroidissement.



**DAGANZO DE ARRIBA (Espagne)**  
7 809 m<sup>2</sup> | Locaux d'activités  
Taux d'occupation : 100%  
Monolocataire

Un local d'activité standard, avec une implantation stratégique en périphérie de Madrid, en sale & lease back.

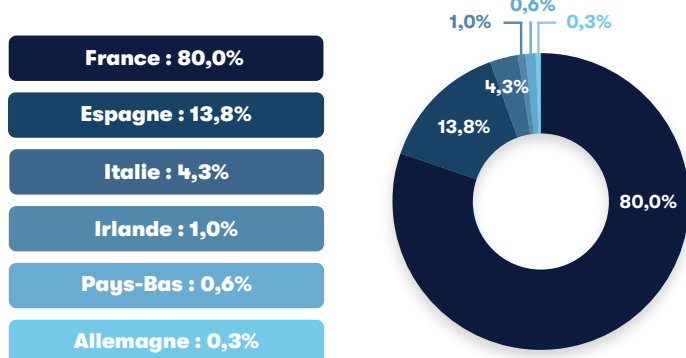
date d'acquisition	nom de l'actif	localisation (pays)	prix d'acquisition (hors-droits)
25.04.2025	Groenlo	Pays-Bas	9,6 M€
06.06.2025	Daganzo de Arriba	Espagne	3,9 M€
<b>TOTAL</b>			<b>13,5 M€</b>

<sup>(1)</sup> Extension, rénovation lourde, construction neuve.

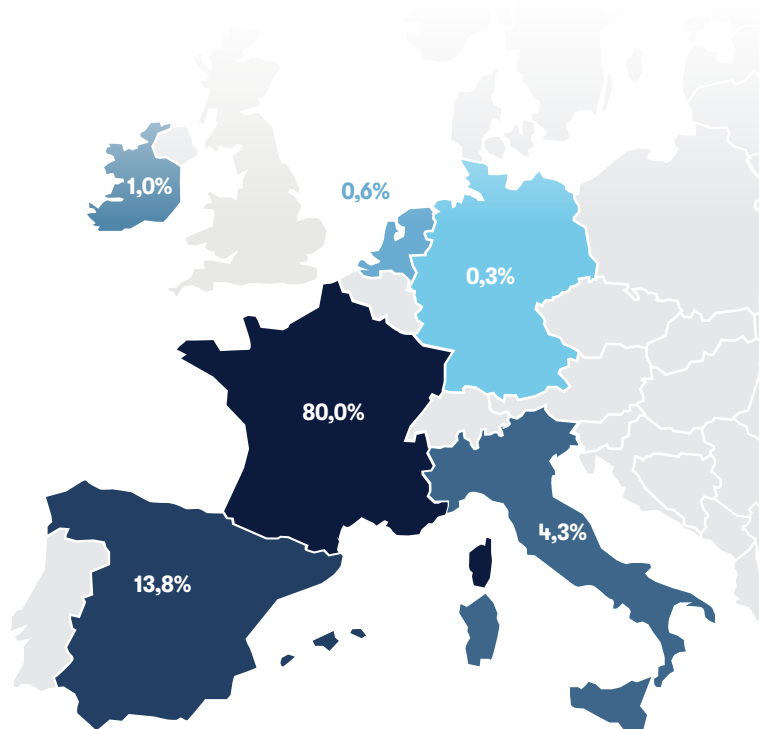
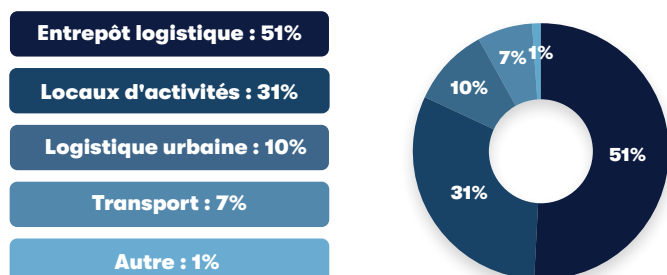
<sup>(2)</sup> Données exprimées au moment de l'acquisition (taux d'occupation). Les investissements passés et les rendements associés ne sont pas un indicateur fiable des investissements et rendements futurs.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

### Géographique :



### Par typologie :



## CESSIONS

Activimmo n'a pas cédé d'actif au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre.

## PIPELINE ACTIVIMMO



**11,7 M€**  
collecte à investir



**1 | 6,0 M€**  
offre envoyée<sup>(1)</sup>  
(hors droits)



**4 | 30,0 M€**  
pipeline sécurisé<sup>(2)</sup>  
(hors droits)

<sup>(1)</sup> Sous réserve de l'allocation définitive en comité d'investissement.

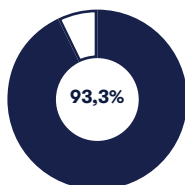
<sup>(2)</sup> Promesse signée ou offre acceptée.



## ÉTAT LOCATIF

**TOF 93,3% <sup>(1)</sup>**  
**taux d'occupation financier**

92,7% de surfaces louées et générant du loyer  
 0,6% de surfaces sous franchise  
 6,7% de solde correspondant aux surfaces construites  
 vacantes et en cours de commercialisation



**WALT <sup>(2)</sup>**  
**6,5 ans**

**WALB <sup>(3)</sup>**  
**3,6 ans**

### Poids des locataires :

- le plus important : 6,5%
- les 3 plus importants : 11,8%
- les 5 plus importants : 15,9%

### Commercialisation des lots vacants

- surfaces vacantes : 124 238 m<sup>2</sup>
- lots vacants : 31
- loyers potentiels : 6,1M€/an

## Données locatives



**78,4 M€**  
 loyers annuels en place



**370** locataires | **462** baux



**21,2 M€<sup>(5)</sup>** (hors taxes)  
 montant des loyers  
 encaissés au T2 2025

### Évolution de l'état locatif

	au 31.03.2025	entrées	sorties	au 30.06.2025
actifs	184	2	-	186
surface totale des actifs	1 362 188 m <sup>2</sup>	26 515 m <sup>2</sup>	-	1 388 703 m <sup>2</sup>
locataires	367	9	6	370
baux	459	12	9	462
loyers annualisés	75,8 M€	4,6 M€ <sup>(4)</sup>	2,0 M€	78,4 M€

<sup>(1)</sup> 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).

<sup>(2)</sup> Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la fin des baux

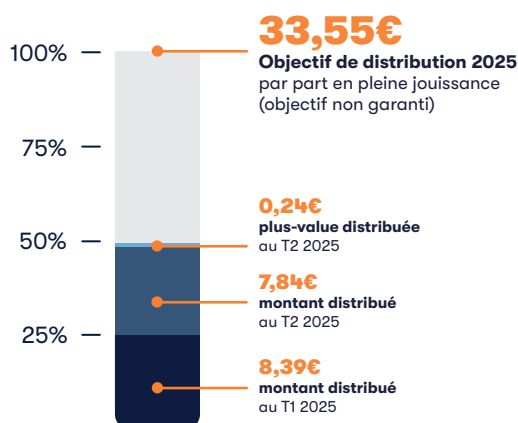
<sup>(3)</sup> Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances

<sup>(4)</sup> Dont 1,3 million d'euros provenant du loyer de l'actif nouvellement acquis, le solde de l'augmentation étant lié à des recommercialisations et indexations de loyer.

<sup>(5)</sup> Des difficultés d'encaissement ont été rencontrées au cours du premier trimestre, ces difficultés ont été partiellement résolues au cours du second trimestre entraînant mécaniquement une hausse des loyers encaissés.

## DISTRIBUTIONS ET PERFORMANCE

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.



**5,00%<sup>(1)</sup>**  
**objectif TRI 10 ans**  
selon la note d'information



**5,50%<sup>(1)</sup>**  
**objectif de distribution 2025**  
soit 33,55€ par part

## HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

période	montant brut 2025 Pour une part en pleine jouissance	date de distribution
1 <sup>er</sup> trimestre 2025	8,39€	26 avril 2025
avril 2025	2,54€	19 mai 2025
mai 2025	2,54€	20 juin 2025
juin 2025 - plus-value	0,24€	3 juin 2025
juin 2025	2,76€	21 juillet 2025
juillet 2025	à venir	-
août 2025	à venir	-
septembre 2025	à venir	-
octobre 2025	à venir	-
novembre 2025	à venir	-
décembre	à venir	-
<b>total 2025 (12 mois)</b>	<b>16,47€</b>	

<sup>(1)</sup> 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](http://www.alderan.fr).

## PRÉLÈVEMENTS À LA SOURCE SUR LES DIVIDENDES

### 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 0,33€ par part au titre du deuxième trimestre 2025. Les informations pour déclarer ces revenus perçus à l'étranger seront transmises dans le relevé fiscal annuel 2025, envoyé en 2026.

### 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 0,16€ par part en pleine jouissance au cours du deuxième 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 (€)	
<b>dividende brut</b>	<b>7,84</b>		<b>7,84</b>	
type de revenu	assiette	prélèvement	assiette	prélèvement
revenus fonciers	7,31	-	7,31	-
prélèvement fiscalité étrangère	-	0,33	-	0,33
revenus financiers	0,16	0,05	0,16	
revenus dividendes	0,37	0,11	0,37	
<b>total</b>	<b>7,84</b>	<b>0,49</b>	<b>7,84</b>	<b>0,33</b>
<b>dividende net</b>	<b>7,35</b>		<b>7,51</b>	

## PRÉLÈVEMENTS À LA SOURCE SUR LA PLUS-VALUE

	associé soumis à l'impôt sur le revenu (€)	associé soumis à l'impôt sur les sociétés (€)
<b>dividende brut</b>	<b>0,245</b>	<b>0,245</b>
prélèvement fiscalité	0,055	-
<b>dividende net</b>	<b>0,19</b>	<b>0,245</b>

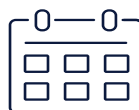
## MARCHÉ DES PARTS


**PRIX DE SOUSCRIPTION**
**610€ / part**

 commission de  
souscription incluse

**PRIX DE RETRAIT**
**545,34€**

par part


**DÉLAI DE JOUISSANCE**
**1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois**

 suivant la souscription  
et son règlement

**NOMBRE DE PARTS**
**2 238 244**

## SCPI ACTIVIMMO AU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2025


**28 525**
**associés**

**27,0M€**
**collecte nette  
T2 2025**

**1,4Md€**
**capitalisation**

**44 321**
**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 <sup>(1)</sup>	mouvements de parts de la période	
	nombre de parts <sup>(1)</sup>	capital social (en k€)	capitalisation (en k€)		souscriptions <sup>(1)</sup>	retraits <sup>(1)</sup>
T1 2025	2 193 923	1 096 962	1 338 294	0	59 079	10 546
T2 2025	2 238 244	1 119 122	1 365 330	0	52 437	8 116

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

<sup>(1)</sup> 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 - FISCALITÉ

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](http://www.alderan.fr)).**

### FISCALITÉ 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.

### FISCALITÉ 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%.

### FISCALITÉ 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 de Paris sous le numéro 853 533 594. La note d'information de la SCPI a reçu le visa AMF n° 19-14 en date 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 1 619 207 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 538 704 479 et domiciliée au 4, avenue Georges Mandel, 75116 Paris, France.