ActivImmo

2024
RAPPORT ANNUEL

Alderan

Portail-SCPI.fr

Fortuny

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2024
1 072 695 329 €

4, avenue Georges Mandel, 75116 PARIS
RCS PARIS 853 533 594

VISA SCPI N° 19-14
en date du 26 juillet 2019

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CONSTITUTIVE
le 24 juin 2019

DATE D'IMMATRICULATION
le 2 septembre 2019

SOCIÉTÉ DE GESTION

ALDERAN
SAS au capital de 1 611 111 €
4, avenue Georges Mandel, 75116 Paris
RCS 538 704 979 Paris
Agrément AMF n° GP-17000026
délivré le 5 septembre 2017
Tel 01 42 89 95 47 – www.alderan.fr

Président : Monsieur Rémy Bourgeon
Directeur Général : Monsieur Benjamin Le Baut

COMMISSAIRE AUX COMPTES

La Société BM&A
représentée par Madame Marie-Cécile Moinier
11 rue de Laborde
75008 Paris

EXPERT IMMOBILIER
CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE
185 Avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

DÉPOSITAIRE
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES
1-5 rue du Débarcadère
92700 Colombes

CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2024

Monsieur Christian Bouthié - Président

La société SPIRICA
représentée par Madame Ugoline Duruflé – Vice-Présidente

Monsieur Philippe Baratte

Monsieur Jean-Luc Bronsart

Monsieur Philippe Germain

La société PAJUSO
représentée par Monsieur Philippe Drouet

La société AFER PIERRE
représentée par Monsieur Paul Darribère
qui a été remplacé par Monsieur Nicolas Massaad le 14 mars 2025

La société CRILIN SCI
représentée par Monsieur Pierre Garin

Monsieur Frédéric Cosimi qui a donné sa démission le 5 mars 2025. Les membres du Conseil de Surveillance proposent de coopter Monsieur Franck Girard.

Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel. Veuillez vous référer à la note d'information et le document d'information clés disponible gratuitement sur le site internet de la société de gestion www.alderan.fr avant de prendre toute décision finale d'investissement. Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

SOMMAIRE

2 **INFORMATIONS LÉGALES**

4 **L'ESSENTIEL SCPI ACTIVIMMO**

7 **LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

9 **MARCHÉ DE L'IMMOBILIER**

01
RAPPORT DE GESTION

11 **PATRIMOINE D'ACTIVIMMO** AU 31.12.2024

16 **ACQUISITIONS RÉALISÉES** AU COURS DE L'ANNÉE 2024

18 **LES LOCATAIRES** D'ACTIVIMMO

19 **CAPITAL ET MARCHÉ** DES PARTS

20 **CONTRÔLE INTERNE, LA CONFORMITÉ** ET LA GESTION DES RISQUES

22 **TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT** DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

27 **TABLEAUX DE TRANSPARISATION**

02
COMPTES ANNUELS

30 **ÉTAT DU** PATRIMOINE

32 **TABLEAU DE VARIATION** DES CAPITAUX PROPRES

33 **COMPTE DE RÉSULTAT** DE L'EXERCICE

35 **RÈGLES ET MÉTHODES** COMPTABLES

37 **TABLEAUX DÉTAILLANT** LES DIFFÉRENTS POSTES

46 **INFORMATIONS SUR LA RÉMUNÉRATION** DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

03
ÉTAT DES VALEURS & INVENTAIRE DÉTAILLÉ

48 **ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES,** DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ

49 **INVENTAIRE DÉTAILLÉ** DES ACTIFS IMMOBILIERS

04
RAPPORTS & PROJET DE RÉSOLUTIONS

61 **RAPPORT DU CONSEIL** DE SURVEILLANCE

63 **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES** SUR LES COMPTES ANNUELS

65 **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES** SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

66 **PROJET DE RÉSOLUTIONS** AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

70 **ANNEXE SFDR :** RAPPORTS PÉRIODIQUES

L'ESSENTIEL SCPI ACTIVIMMO
CHIFFRES CLÉS AU 31.12.2024

5,50% (1)
taux de distribution 2024

33,56€ (1)
dividende brut 2024 par part

1,3Md€
capitalisation

27 345
associés

610€/part
prix de souscription
commission de souscription incluse

545,34€
prix de retrait par part

513,51€
valeur comptable

507,28€
valeur de réalisation

609,65€
valeur de reconsitution

3,76% (1)
TRI 5 ans réalisé

494€ **Valeur IFI**
résident fiscal français

330€ **Valeur IFI**
résident fiscal étranger

1 080 M€
valeur du portefeuille

1 340 131m²
surfaces gérées

183
actifs

74,7M€
loyers annuels

96,3 %
TOF (2)

371
locataires

(1) Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

(2) Taux d'Occupation Financier : le TOF 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)

Portail SCPI
Fortuny

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT D'ACTIVIMMO

La stratégie immobilière d'ActivImmo consiste à réaliser des investissements dans ses actifs de prédilection : des entrepôts logistiques et d'activités situés à proximité des grands axes logistique ou encore des entrepôts de logistique urbaine situés dans les zones urbaines, dits « les entrepôts du dernier kilomètre ».

ActivImmo réalise ses acquisitions en France et dans certains pays de la zone euro, dont la fiscalité avantageuse permet d'améliorer le rendement final perçu par les associés.

70%
minimum en locaux d'activités, entrepôts et logistique urbaine

30%
maximum de bureaux et commerces

POLITIQUE DE GESTION

Endettement maîtrisé :

- 30 % maximum de la valeur vénale du patrimoine approuvée par l'assemblée générale

ZONES GÉOGRAPHIQUES

France et zone euro :

- Proximité axes routiers
- Bassins de consommation

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

- Immeubles générant des revenus immédiats ou potentiels et compatibles avec l'objectif de gestion
- Baux avec des PME, PMI, ETI ou encore des filiales de grands groupes

RÉCOMPENSES 2024

PRIX DE PERFORMANCE SCPI SPÉCIALISÉE
(CAPITAL VARIABLE)

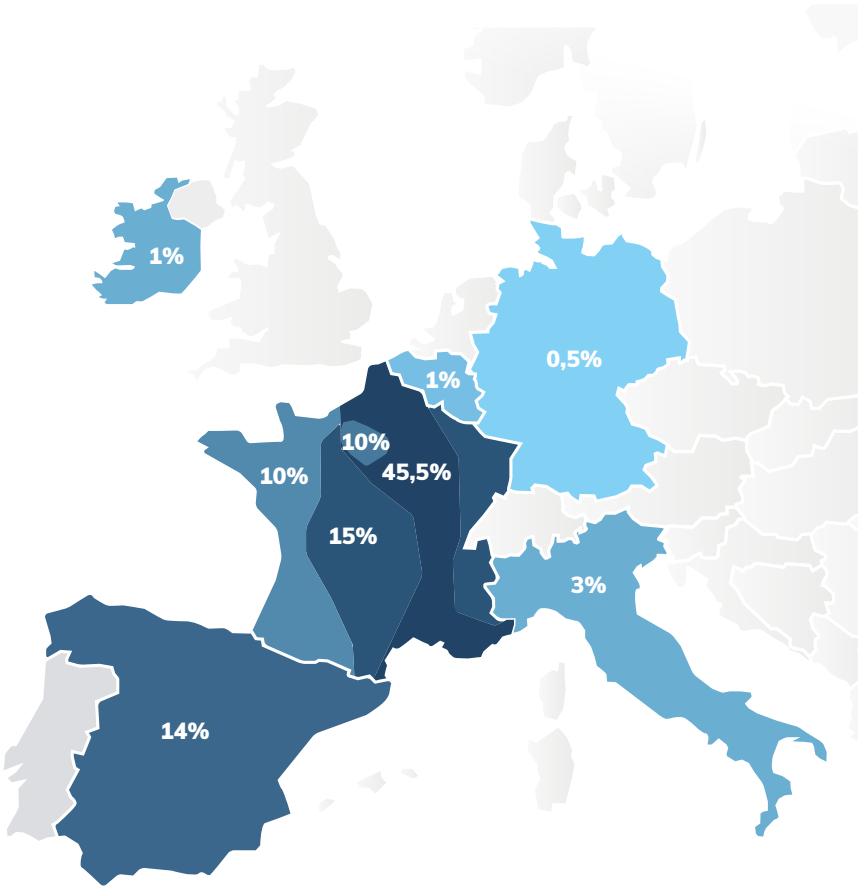
AVERTISSEMENT :

Les prix et récompenses passés ne présagent pas de la réussite future des projets de la SCPI et donc, de la performance pour l'investisseur.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

- **45,5%** France - Dorsale logistique (hors IDF)
- **15%** France - Autres régions
- **14%** Espagne
- **10%** France - Région parisienne
- **10%** France - Arc atlantique
- **3%** Italie
- **1%** Irlande
- **1%** Pays bas
- **0,5%** Allemagne



RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE

- **50%** Entrepôts logistiques
- **32%** Locaux d'activités
- **10%** Logistique urbaine
- **7%** Transports
- **1%** Autres

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

À l'occasion de ce rapport annuel, nous souhaitons vous remercier pour la confiance renouvelée que vous nous avez manifestée en poursuivant votre effort d'épargne en faveur de la SCPI ActivImmo.

Rémy BOURGEON
Président d'Alderan

LE CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

2024 fut une année très difficile pour notre pays, dans un contexte politico-économique nouveau sous la Vème République. Les menaces géostratégiques sont toujours latentes, induisant nombre d'interrogations et de difficultés pour le placement de l'épargne. Cependant, dans le même temps, l'inflation a été maîtrisée (2,2% en France en 2024) et le desserrement des taux d'emprunts, à progression lente mais régulière, permet la reconstitution des primes de risque qui doivent exister lorsqu'il est décidé d'investir dans le secteur immobilier.

Le secteur de la pierre-papier a continué de susciter des questions sur sa liquidité en fonction des classes d'actifs sous-jacentes et nombre de SCPI ont vu leur collecte diminuer voire se tarir, notamment avec la baisse du prix des parts de certaines d'entre elles, trop exposées dans des portefeuilles d'actifs de bureaux.

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).

L'IMMOBILIER LOGISTIQUE : UN SECTEUR CLÉ FACE AUX MUTATIONS ÉCONOMIQUES

L'immobilier logistique connaît une transformation majeure, portée par des tendances économiques et industrielles structurantes. L'essor du e-commerce, l'optimisation des chaînes d'approvisionnement et la relocalisation industrielle ont créé une demande croissante pour des infrastructures logistiques modernes et stratégiquement situées.

Dans un contexte économique délicat et incertain, 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. La rareté du foncier et les exigences environnementales renforcent encore sa valeur, poussant les opérateurs à innover pour optimiser les surfaces et répondre aux nouveaux enjeux de la supply chain verte.

PERSPECTIVES ET OPPORTUNITÉS

L'avenir de l'immobilier logistique s'annonce prometteur, porté par la montée en puissance de la logistique du dernier kilomètre et l'émergence de bâtiments plus vertueux sur le plan environnemental.

L'enjeu des prochaines années sera d'adapter les infrastructures aux nouvelles exigences technologiques et écologiques, tout en capitalisant sur une demande structurellement forte. Dans ce contexte, l'immobilier logistique confirme son statut de pilier incontournable des stratégies d'investissement immobilier.

LA SCPI ACTIVIMMO : UNE RÉPONSE ADAPTÉE AUX DÉFIS DE CE SECTEUR

Votre SCPI ActivImmo (dont c'était le cinquième anniversaire en septembre dernier) a collecté en 2024 plus de 180 millions d'euros (collecte brute), dépassant

*BNP Paribas Real Estate

1,3 milliard d'euros de capitalisation depuis sa création. Sa thématique « logistique et locaux d'activités » répond selon nous, parfaitement aux critères évoqués ci-dessus : résilience et porteur d'avenir. En effet, les grands critères qui ont permis à cette classe d'actifs d'émerger auprès du grand public restent totalement d'actualité :

- progression du e-commerce chaque année qui nécessite une chaîne logistique parfaitement maîtrisée et donc des enveloppes immobilières adaptées ;
- loyers encore accessibles à nombre d'opérateurs mais qui évoluent de façon progressive vers un rattrapage des standards européens ;
- qualité accrue des bâtiments logistiques, souvent munis d'équipements techniques sophistiqués ;
- en ce qui concerne les critères extra-financiers, respect des normes environnementales et soin tout particulier apporté aux économies d'énergie, notamment par la mise en place, de plus en plus fréquente, de panneaux photovoltaïques sur les toitures, que votre SCPI pourra légalement détenir ;
- opérateurs professionnels solides du fait d'une intégration progressive des différents métiers de la logistique ;
- variété et réversibilité des bâtiments qui entrent dans cette classe d'actifs (grands entrepôts de stockage, entrepôts de distribution, logistique urbaine, sites de transport, locaux d'activités pour PME-PMI,...) ;
- aire géographique d'investissement sur la totalité de la zone euro, permettant une mutualisation locative et géographique sur des marchés à maturités différentes.

Votre SCPI a su, tout au long de cette année, saisir les opportunités qui se présentaient à elle comme le démontrent les quelques éléments suivants :

- en tout premier lieu, la majorité des acquisitions d'ActivImmo (58%) ont eu lieu hors de France puisque des immeubles ont été achetés en Espagne, en Irlande, en Allemagne, aux Pays-Bas et en Italie ;
- le montant total des acquisitions s'est élevé à 151 millions d'euros (hors frais d'acquisition) en 2024 ;
- 19 immeubles nouveaux sont venus augmenter le patrimoine de la SCPI ;
- ActivImmo regroupe aujourd'hui 27 345 associés ;
- le prix de la part n'a pas bougé et la valeur de reconstitution s'élève à 609,65 € ne justifiant pas, à ce jour, de modification du prix de souscription ;
- enfin, l'objectif de taux de distribution annuel à 5,50% [1] a été tenu, associé à un TRI (taux de rendement interne) réalisé pour ces cinq premières années de 3,76% [1] .

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 distribution à 5,50% [2] associé à un objectif de TRI 10 ans à 5% [2] ;
- mensualisation du dividende à compter du premier semestre de l'année ;
- mise en avant de l'épargne programmée et du réinvestissement du dividende ;
- 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%.

Pour vous tous associés, ActivImmo constitue une opportunité stratégique visant à allier performance et diversification patrimoniale dans un marché en pleine mutation.

Comptez sur l'implication continue de votre société de gestion pour poursuivre cette aventure et vous délivrer le meilleur de cette thématique immobilière.

Logistiquement vôtre,

Rémy BOURGEON
Président d'Alderan

[1] Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

[2] 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 et que l'objectif du taux de distribution sera atteint.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL : DES SIGNAUX POSITIFS, MAIS UNE VIGILANCE DE MISE

Deux ans après le déclenchement de la crise liée à la guerre en Ukraine et après une année 2023 qui a mis à l'épreuve les investisseurs en raison du durcissement rapide et brutal de la politique monétaire, l'année 2024 s'est placée sous le signe du retour à la stabilité pour les marchés immobiliers internationaux. L'environnement économique a montré des signes encourageants, bien que des incertitudes persistent. Les politiques monétaires des banques centrales deviennent plus accommodantes, l'inflation recule significativement (-1,7 % en Europe au 3ème trimestre 2024 contre plus de 4 % un an plus tôt) et la baisse des taux d'intérêts se poursuit, bien qu'à un rythme plus modéré.

Ce climat favorable a encouragé une reprise progressive des investissements et une stabilisation des rendements, annonçant des perspectives plus sereines pour l'avenir.

MARCHÉ LOCATIF : ENTRE CONSOLIDATION ET RÉÉQUILIBRAGE GÉOGRAPHIQUE

Tous les segments du marché locatif n'évoluent pas au même rythme. En France, l'augmentation de l'offre conjuguée à une demande plus modérée entraîne une phase de consolidation des valeurs locatives. Le taux de vacance s'est accru à 5,4 % au 4ème trimestre 2024 (contre 4,11 % en 2023), tandis que les loyers prime se stabilisent à 84€/m^2. La redistribution des dynamiques de marché se traduit par une évolution des loyers moyens sur l'ensemble du territoire.

Le marché français amorce également un rééquilibrage géographique. Si les grandes métropoles demeurent stratégiques, l'engouement pour les zones périurbaines s'intensifie, porté par des coûts d'acquisition plus attractifs et une demande croissante des acteurs de la logistique urbaine. Les hubs de transport aux abords des grandes villes deviennent ainsi des zones stratégiques pour les investisseurs souhaitant capter cette dynamique.

Sur le plan européen, l'Allemagne, l'Espagne et le Portugal suscitent un intérêt croissant des investisseurs en quête de diversification. Ces marchés bénéficient d'une forte dynamique d'investissement, notamment dans les infrastructures logistiques de dernière génération. En revanche, des marchés plus matures comme le Royaume-Uni et la France adoptent une approche plus sélective, avec une compression accrue des rendements dans les centres historiques.

Malgré une légère baisse de la demande placée en Europe (-5 % par rapport à 2023), l'immobilier logistique reste un secteur attractif, offrant des rendements compétitifs et une stabilité appréciée des investisseurs.

2024 : VOTRE SCPI POURSUIT SON EXPANSION EUROPÉENNE !

Fidèle à sa stratégie de diversification déjà bien entamée, votre SCPI ActivImmo a réussi son virage européen et est aujourd'hui présente dans six pays de la zone euro (France, Allemagne, Pays-Bas, Italie, Espagne, Irlande). En 2024, ce ne sont pas moins de 58 % des investissements de votre SCPI qui ont été effectués hors de France. Pour 2025, l'ambition est d'intensifier cette européanisation en portant à plus de 75 % la part des investissements réalisés à l'étranger, afin de saisir les nombreuses opportunités d'un marché en perpétuelle mutation.

La diversification géographique au sein d'une thématique résiliente et porteuse guide notre stratégie pour 2025. Nous poursuivons notre développement avec une vision long terme, axée sur la performance et l'adaptabilité, avec pour objectif d'offrir à nos investisseurs des perspectives de croissance solides et durables.

Miranda KHABIRI
Directrice de l'International et du Fund Management

Source : BNP Paribas Real Estate - CBRE

01

RAPPORT DE GESTION

ActivImmo

Portail-SCPI.fr

Fortuny

PATRIMOINE D'ACTIVIMMO
AU 31 DÉCEMBRE 2024

PATRIMOINE D'ACTIVIMMO AU 31.12.2024

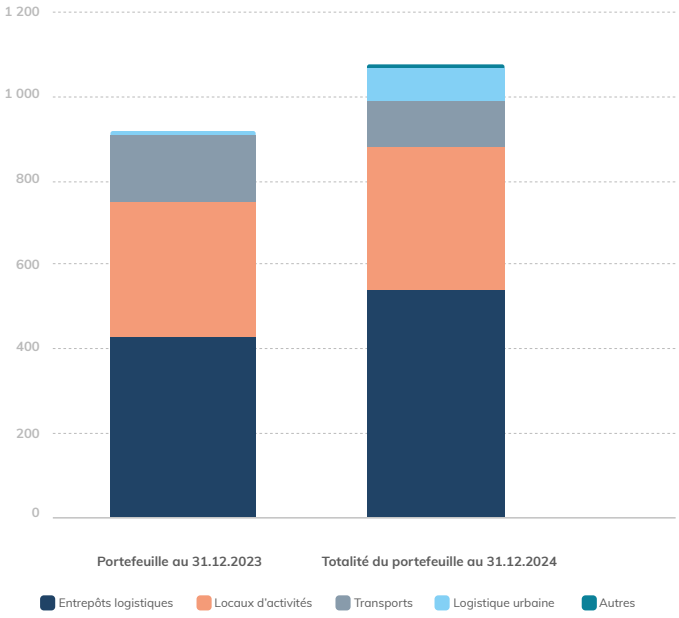
Au 1er janvier 2024, ActivImmo comptait 166 actifs répartis sur 1,08 millions de mètres carrés pour 898 millions d'euros de valeur. Au 31 décembre 2024, elle en détient 183 répartis sur 1,3 million de mètres carrés pour 1 080 millions d'euros de valeur.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Répartition par typologie

ActivImmo a poursuivi sa stratégie de mutualisation du risque par des investissements dans diverses branches de la logistique Ainsi, à fin 2024, 50% des actifs d'ActivImmo sont des entrepôts logistiques, et 32% des locaux d'activités. Viennent ensuite la logistique urbaine et les sites de transports.

Évolution de la répartition par typologie (en millions d'euros)



En 2024, ActivImmo n'a investi que dans des entrepôts logistiques ou des locaux d'activité, ce qui correspond parfaitement à sa politique d'investissement. En effet, 99% des actifs sont des actifs de logistique et activité, et 1% de catégorie « autres » correspond à un campus tertiaire offrant un vrai potentiel de redéveloppement en activité logistique au terme du bail long terme actuellement en place.

Au regard de la répartition géographique, les actifs sont pour 80,5% situés en France, dont 45,5% situés en régions sur la « dorsale logistique (hors IDF) », 10% sur « l'arc Atlantique » et également 10% en région parisienne. Le reste des actifs se situe dans l'Est de la France, de manière à se trouver proche des grands axes routiers français et européens ou des bassins de consommation, nouvelles zones de chalandise logistique en matière de e-commerce notamment.

ActivImmo a continué son expansion européenne avec 14% de ses actifs situés en Espagne (18 actifs pour une surface de 228 435 m²), 3% en Italie (2 actifs pour une surface de 54 574 m²) eux aussi, à proximité immédiate des principaux axes routiers. En 2024, ActivImmo s'est également ouvert à d'autres pays avec : 1% des actifs en Irlande (1 actif de 6 444 m²), 1% aux Pays-Bas (1 actif de 7 671 m²) et 0,5% en Allemagne (2 actifs de 5 936 m²). Ces localisations – au plus proche des bassins de consommation et /ou de production - assurent la liquidité locative des actifs.

Au 31 décembre 2024, l'exposition géographique d'ActivImmo est équilibrée et s'européanise de plus en plus. On peut noter, comme l'année dernière, une forte exposition à la dorsale logistique. Cela s'explique par une forte concentration des actifs dans cette zone à forte activité logistique, ce qui est plutôt positif car c'est historiquement la zone offrant la profondeur de marché la plus importante et donc une plus grande liquidité locative potentielle.

Portail-SCPI.fr
Fortuny

VALEUR DU PATRIMOINE

L'expert externe en évaluation a estimé la valeur du portefeuille à 1 118 millions d'euros (hors droits) au 31 décembre 2024. Toutefois l'Évaluateur Interne a retenu une valeur à 1 080 millions d'euros (hors droits). L'écart non significatif de 38 millions d'euros entre ces deux valeurs correspond principalement aux travaux restant à terminer mais que l'expert externe en évaluation a considéré comme achevés. Le Comité d'Évaluation d'Alderan a validé la valeur retenue par l'Évaluateur Interne.

La valeur du portefeuille a globalement augmenté de 15,5 millions d'euros de plus-value latente, soit 1,46% par rapport au 31 décembre 2023.

Cette augmentation provient principalement des actifs acquis en 2024 ce qui montre que votre SCPI a su acquérir des actifs de qualité.

	Valeur 31.12.2023 ou prix d'acquisition 2024 (en k€)	Valeur 31.12.2024 (en k€)	Variation (en k€ et en %)		Plus-value latente 31.12.2023	Plus-value latente 31.12.2024	Variation en k€	Variation en % par rapport à la valeur 31.12.2023 augmentée de la variation du prix de revient
Actifs en portefeuille au 1er janvier 2023	896 517	923 921	27 404	3,1%	11 561	18 438	6 877	0,7%
Actifs cédés en 2024	1 860	2 200 (1)	340	18,3%	(230)	340	570	14,4%
Actifs acquis en 2024	147 584	155 655	8 071	5,5%	-	8 071	8 071	5,5%
Total	**1 045 961**	**1 081 776**	**35 815**	**3,4%**	**11 331**	**26 849**	**15 518**	**1,46%**

(1) prix de cession

Portail-SCPI.fr
Fortuny

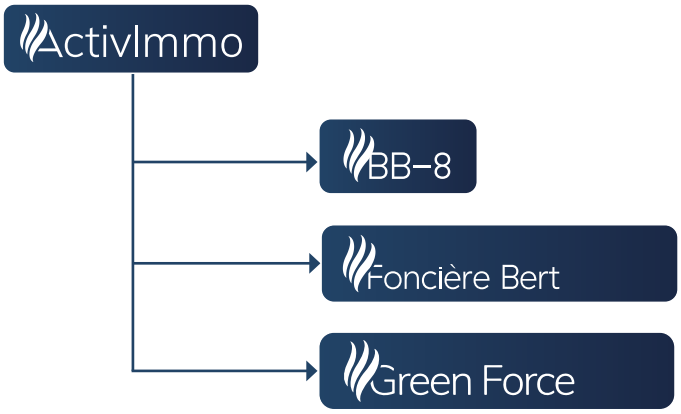
ORGANIGRAMME ACTIVIMMO

L'organigramme d'ActivImmo reste inchangé en 2024. Ainsi, au 31 décembre 2024, ActivImmo détient 3 filiales : les SCI BB-8, Foncière Bert Invest et Green Force.

ActivImmo avait investi 15 millions d'euros dans le Fonds Organa IV dont 2 millions sous forme de capital et 13 millions sous forme de prêt rémunéré à 8%. Au 31 décembre 2024, l'investissement résiduel (l'intégralité du prêt et une partie du capital ayant été remboursé) s'élève à 630 000 euros. La valorisation de cet investissement est de 1,1 million d'euros.

ActivImmo, a également placé 10 millions d'euros à 9% par le biais d'un investissement indirect via sa filiale Green Force dans un portefeuille de résidences de tourisme, aux côtés du fonds Vadora II, autre FIA géré par Alderan.

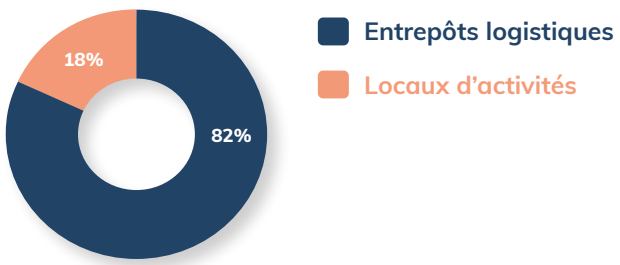
Il est par ailleurs rappelé qu'Alderan n'a prélevé aucun frais de gestion à la SCPI ActivImmo au titre de ces opérations.



ACQUISITIONS DE L'ANNÉE 2024

19 immeubles ont été acquis en 2024 pour un montant de 151 millions d'euros (hors droits). La surface bâtie totale représente 261 198 m². Les loyers des actifs acquis en 2024 représentent 7,4 millions d'euros.

Les nouvelles acquisitions 2024 sont réparties en valeur vénale comme suit : 82% en entrepôts logistiques, 18% en locaux d'activités. En ce qui concerne la répartition géographique, 8 % des nouveaux actifs se situent sur l'Arc Atlantique, 9 % sur la dorsale logistique, 26 % en régions, 40 % en Espagne, 7% en Irlande, 4% aux Pays-Bas et en Italie et enfin 2 % en Allemagne.



La collecte de cette année a permis à ActivImmo de renforcer sa diversification géographique grâce à une première acquisition en Allemagne, en Irlande et aux Pays-Bas. ActivImmo compte poursuivre cette européanisation en 2025.

Vous trouverez les détails de ces acquisitions réalisées courant 2024 à la page 16.

DÉVELOPPEMENTS

Développement d'actifs

La plupart des actifs en développement en 2023 ont été livrés en 2024.

L'actif de Saint-Pierre-lès-Nemours a été livré le 1er août 2024. Ce développement d'un budget de 7,6 millions d'euros consistait en la création d'une plateforme exploitée par le groupe La Poste, dans le cadre d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI). La Poste a signé un bail en l'État Futur d'Achèvement d'une durée ferme de 9 années. L'actif a par ailleurs obtenu la certification HQE « Très Performant » à l'issue des travaux de construction.

Sur l'actif de Saint-Étienne, acquis au premier trimestre 2022 via la société Green Force, le parc d'activités redéveloppé en remplacement du petit bâtiment de bureau obsolète libéré courant 2023, a été livré le 17 septembre 2024. Les travaux de redéveloppement correspondaient à un budget de 3,2 millions d'euros, Le parc est maintenant certifié BREEAM Very Good [(1)]. Un premier locataire s'est ainsi installé dans l'actif, et plusieurs prospects ont présenté des marques d'intérêt.

La restructuration de l'immeuble de San Agustín de Guadalix s'est achevée le 5 juillet 2024. Les travaux, dont le montant se sont élevés à 1,7 million d'euros, visaient à adapter le bâtiment aux besoins actuels et obtenir une certification BREEAM Good [(1)]. La commercialisation locative est en cours.

Sur l'actif de Lesquin, les travaux de construction de 5 bâtiments d'activités sur l'ancien parking ont été livrés le 19 juin 2024. Le budget total de l'opération s'est élevé à 7,1 millions d'euros. Plusieurs prospects ont présenté de l'intérêt pour les surfaces, et un locataire a d'ores et déjà signé un bail 3/6/9.

L'actif de Oissel a été livré le 12 juillet 2024. Il s'agit d'un parking sur plusieurs niveaux destiné à accueillir la flotte de véhicules d'un des leaders internationaux de la logistique liée au e-commerce. Le coût de l'opération s'est élevé à 18 millions d'euros.

Pour finir, le dernier bâtiment, sur les quatre développements initiés en 2022 sur l'actif de Chauray, a été livré le 10 janvier 2025. Le budget de l'opération s'est élevé à 6,6 millions d'euros. Des locataires sont entrés concomitamment à la livraison. La commercialisation est en cours pour les surfaces vacantes (3 825 m²).

Extension - restructuration

ActivImmo a poursuivi en 2024 la stratégie de réalisation, pour compte propre, de travaux d'extension et de restructuration afin d'accompagner certains locataires dans la croissance de leurs besoins ou de cristalliser la création de valeur potentielle sur du foncier résiduel disponible.

Les travaux sur l'actif de Fontenoy-sur-Moselle suivent leur cours. Il s'agit d'une VEFA[2] achetée 21,6 millions d'euros auprès d'un promoteur. Celle-ci inclut une garantie locative d'un an à la livraison. La certification BREEAM Good[1] est visée à l'issue des travaux de construction dont la livraison est prévue pour le troisième trimestre 2025.

Soliers est un entrepôt entièrement loué en BEFA[3] à un leader mondial de la vente en ligne. L'actif a été livré le 16 janvier 2025 pour un coût total de 13,2 millions d'euros.

ActivImmo a entrepris le développement pour 21,6 millions d'euros d'un entrepôt dans la commune de Durtal (49). La recherche de locataires s'effectue actuellement par l'intermédiaire d'agents immobiliers, en parallèle des travaux. La livraison est prévue pour le troisième trimestre 2025.

Enfin, le projet de construction de quatre bâtiments supplémentaires sur l'actif de Creil se poursuit. L'ensemble, dont le budget s'élève à 14,2 millions d'euros, sera composé d'un bâtiment à usage d'entrepôt, deux bâtiments composés de locaux d'activité ainsi qu'un bâtiment à usage de bureaux, qui a été loué en intégralité en BEFA[3] pour une durée de 9 ans fermes à un leader mondial de commercialisation d'articles de golf.

Autres projets futurs

En 2025, ActivImmo projette de lancer les projets suivants

- démarrage des travaux d'extension sur l'actif d'Attignat : le permis de construire a été obtenu et les négociations en vue de la signature d'un BEFA[3] d'extension avec le locataire sont en cours de finalisation. Les travaux seront lancés courant 2025.
- le permis de construire pour le développement d'une extension sur l'actif de Briare a été déposé. Le futur signataire du BEFA[3] a exprimé un besoin commercial pour ce développement. Le projet a été retardé de 5 mois en raison de démarches administratives plus longues que prévues.

CESSIONS

En 2024, ActivImmo a cédé 2 actifs non stratégiques d'une surface totale de 3 191 m² pour un total de 2,2 millions d'euros dégageant ainsi une plus-value de 0,1 million d'euros. Ce volume de cession correspond à 0,2% de la valeur du portefeuille global d'ActivImmo au 31 décembre 2024.

BESANÇON (25)
2 608 m² | 1,8M€

Typologie : **entrepôt logistique**
Date de cession : **18 juin 2024**
Localisation : **37 rue Thomas Edison**

BEAUCOUZÉ (49)
583 m² | 0,4M€

Typologie : **logistique urbaine**
Date de cession : **26 décembre 2024**
Localisation : **13 rue de l'Argelette**

GROS ENTRETIEN

La provision pour gros entretien s'élève à 451 163 euros soit une augmentation de 146 727 euros par rapport à 2023. En 2024, 130 824 euros ont été repris en contrepartie de travaux effectués.

Cette provision est destinée à couvrir les travaux d'entretien qui permettent le maintien en l'état des biens. Conformément aux règles comptables, cette dotation tient compte des travaux à venir dans les 5 ans, les travaux de 2025 étant provisionnés intégralement et ceux prévus dans les 5 ans à hauteur d'un cinquième.

TRAVAUX

Le programme de travaux nécessaires à la remise en état d'éléments structurels s'élève à 6,9 millions d'euros pour l'année 2025. Ces travaux avaient majoritairement été anticipés au moment des acquisitions des actifs concernés. Une analyse est systématiquement réalisée pour mutualiser ces dépenses d'investissement avec ceux à envisager dans le cadre du Décret Tertiaire et du Label ISR notamment.

(1) BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) : Il s'agit d'une une méthode d'évaluation de la performance environnementale. La certification BREEAM est attribuée à la suite d'un audit. Six niveaux de classifications sont possibles. Le BREEAM Good correspond au niveau 3.
(2) VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement) : contrat utilisé dans la vente d'immobilier à construire, permettant à l'acquéreur de devenir propriétaire de la construction projetée au fur et à mesure de sa construction.
(3) BEFA (Bail en État Futur d'Achèvement) : dispositif légal permettant au bailleur de louer un bien à un futur locataire avant l'achèvement de sa construction.

FINANCEMENT

Au 31 décembre 2024, la SCPI dispose de trois lignes de trésorerie négociées. Une première auprès de la BRED pour un montant de 5 millions d'euros, une deuxième auprès du groupe Crédit Agricole pour un montant de 19 millions d'euros et une dernière auprès de la Banque Palatine pour 20 millions d'euros. ActivImmo dispose donc de 44 millions d'euros de ligne de trésorerie.

ActivImmo n'a pas mis en place de couverture de taux car les lignes ne devraient pas être tirées sur des périodes longues ; l'impact de la charge d'intérêts sera donc limité.

ActivImmo a tiré 6,5 millions d'euros sur la ligne de la Palatine au cours du 2ème trimestre afin acquérir des actifs en amont de la collecte.

Le ratio d'endettement maximal de 30% a été respecté tout au long de l'exercice 2024. Ce ratio est de 4,1% au 31 décembre 2024.

Le tableau suivant détaille les différentes lignes de trésorerie en place au 31 décembre 2024 :

Banque	Montant maximum	Encours 31.12.2024	Taux	Commission d'engagement ou de non-utilisation	Échéance
BRED	5M€	-	eur 3 mois + 1,3%	0,8% par an	02.2026
Groupe Crédit Agricole	19M€	-	eur 1,3 ou 6 mois + 1,9%	35% par an de la marge applicable	09.2028
Banque Palatine	20M€	6,5M€	euribor de la période de tirage (3,6M ou 12M) + 1%	0,4% par an	11.2025
Total	**44M€**	**6,5M€**			

ACQUISITIONS RÉALISÉES
AU COURS DE L'ANNÉE 2024

Les données suivantes (taux d'occupation) sont exprimées au moment de l'acquisition . Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.

Soliers (France)
14 885 m² | entrepôt logistique
Taux d'occupation : 100% (BEFA)
Monolocataire
Acquis le 12 janvier 2024

Fontenoy-sur-Moselle (France)
25 032 m² | entrepôt logistique
Garantie locative

Acquis le 20 mars 2024

Gérone (Espagne)
14 151 m² | entrepôt logistique
Taux d'occupation : 100%
Monolocataire
Acquis le 17 avril 2024

Mer (France)
18 970 m² | entrepôt logistique
Taux d'occupation : 100%
Monolocataire
Acquis le 21 mai 2024

Saragosse (Espagne)
13 400 m² | locaux d'activités
Taux d'occupation : 100%
Monolocataire
Acquis le 28 mai 2024

Osterronfeld (Allemagne)
4 796 m² | locaux d'activités
Taux d'occupation : 100%
Monolocataire
Acquis le 13 juin 2024

Gunzburg (Allemagne)
1 140 m² | locaux d'activités
Taux d'occupation : 100%
Monolocataire
Acquis le 13 juin 2024

Durtal (France)
31 371 m² | entrepôt logistique
Taux d'occupation : sans objet
terrain à bâtir
Acquis le 17 juin 2024

Saint-Amand-les-Eaux (France)
19 364 m² | entrepôt logistique
Taux d'occupation : 100%
Monolocataire
Acquis le 17 juin 2024

Belberaud (France)
6 387 m² | locaux d'activités
Taux d'occupation : 100%
2 locataires
Acquis le 19 juin 2024

Murcie (Espagne)
19 200 m² | entrepôt logistique
Taux d'occupation : 100%
Monolocataire
Acquis le 25 juin 2024

Dublin (Irlande)
6 444 m² | locaux d'activités
Taux d'occupation : 96%
Multilocataires
Acquis le 25 juin 2024

Burgos (Espagne)
24 905 m² | entrepôt logistique
Taux d'occupation : 100%
Monolocataire
Acquis le 28 juin 2024

Mignières (France)
2 813 m² | locaux d'activités
Taux d'occupation : 100%
Monolocataire
Acquis le 3 juillet 2024

Séville (Espagne)
10 808 m² | entrepôt logistique
Taux d'occupation : 100%
Monolocataire
Acquis le 1er août 2024

Carlet (Espagne)
22 254 m² | ensemble industriel
Taux d'occupation : 100%
Monolocataire
Acquis le 22 novembre 2024

Goirle (Pays-Bas)
7 671 m² | entrepôt logistique
Taux d'occupation : 100%
Monolocataire
Acquis le 26 novembre 2024

Illescas (Espagne)
4 800 m² | entrepôt logistique
Taux d'occupation : 100%
Monolocataire
Acquis le 29 novembre 2024

Selvatelle (Italie)
12 807 m² | entrepôt logistique
Taux d'occupation : 100%
Monolocataire
Acquis le 23 décembre 2024

LES LOCATAIRES D'ACTIVIMMO

RÉPARTITION DES LOCATAIRES

Au 31 décembre 2024, le cumul des loyers en place s'élève à 74,7 millions d'euros par an. ActivImmo compte 371 locataires qui ont signé 464 baux.

Le loyer est passé de 62,5 millions d'euros au 31.12.2023 à 74,7 millions d'euros au 31.12.2024. Cette hausse provient d'une croissance organique pour 4,8 millions d'euros dont 1,5 millions d'euros liés à l'indexation et aux recommercialisations, et 3,3 millions d'euros à la mise en location d'actifs livrés au cours de l'année 2024. Le solde de 7,4 millions d'euros correspond aux loyers provenant des nouveaux actifs acquis en 2024.

Le plus gros loyer unitaire est celui de la SCAPEST pour le site de Châlons-en-Champagne, il s'élève à 2,5 millions d'euros par an soit 3,3% des loyers en place en 2024. Ce loyer représentait 3,7% des loyers en 2023, cette diminution illustre la dilution du risque de contrepartie locataire de la SCPI ActivImmo.

Le transporteur Bert est le plus gros locataire en termes de loyer avec 5,4 millions d'euros de loyers annuel, soit 6,9 % des loyers en place et est titulaire de 17 baux au 31 décembre 2024. Vient ensuite le transporteur Jacky Perrenot, titulaire de 25 baux pour un loyer annuel de 5,2 millions d'euros soit 6,5% des loyers.

L'exposition à ces deux locataires de qualité peut paraître importante. Cependant elle a déjà beaucoup diminué : de 8,1% des loyers en 2023 à 6,5% des loyers en 2024 pour Jacky Perennot et de 7,7% des loyers en 2023 à 6,9% en 2024 pour le groupe Bert. Cette dilution du risque intervient grâce aux acquisitions effectuées au cours de l'année.

Par ailleurs, il est extrêmement peu probable qu'un des deux locataires résilie tous ses baux au même moment. En effet, les possibilités de sortie ne sont pas aux mêmes dates et ces deux locataires exploitent ces bâtiments pour différents clients dans différents secteurs d'activité, ce qui mutualise grandement le risque.

Enfin, compte tenu du fait que le patrimoine d'ActivImmo va continuer de croître, l'exposition relative sur ces deux locataires va mécaniquement poursuivre sa diminution au fil du temps.

DURÉE DES BAUX

La WALB [1] du portefeuille au 31 décembre 2024 est de 3,7 ans (contre 4,1 ans au 31 décembre 2023). La WALT [2] s'élève quant à elle à 6,6 ans (contre 6,8 au 31 décembre 2023).

La diminution de la WALT [2] est cohérente avec l'effet du « temps qui passe », qui est toutefois partiellement compensé par les nouveaux baux signés. La WALB quant à elle diminue légèrement par rapport à l'année dernière. La sécurisation moindre des baux n'est, cependant, pas forcément une menace. Au contraire elle peut permettre de profiter plus rapidement d'une réversion positive, du fait de la tendance haussière des valeurs locatives.

LE TAUX D'OCCUPATION [3]

Le taux d'occupation financier (TOF) 2024 d'ActivImmo s'élève à 96,3%. Ce montant proche de 100% montre une très faible vacance locative. Elle correspond majoritairement à la vacance de quelques lots à commercialiser récemment développés. Cette vacance représente un volume de 4,8 millions d'euros en 2024.

ACTIONS DE COMMERCIALISATION DES LOTS VACANTS

Certains actifs du portefeuille d'ActivImmo présentent de la vacance. Il faut cependant noter qu'il n'y a pas eu de vacance significative au cours de l'année 2024. Au 31 décembre 2024, 68 918 m² (5,3% des surfaces louables) répartis sur 19 lots vacants sont concernés.

Au 31 décembre 2024, les principaux lots vacants se trouvent sur le site de Lesquin pour 12 036 m² ainsi que sur le site de San Agustin del Guadalix pour 15 590 m². Le site des Marches de l'Oise présente de la vacance sur 4 052 m². La vacance de ce site a cependant diminué par rapport à l'année dernière où 5 941 m² étaient vacants.

Pour l'ensemble de ces lots, des mandats de commercialisation auprès d'agents locaux ou nationaux sont actifs. C'est le plus souvent la livraison récente des lots à commercialiser et l'allongement généralisé des délais de commercialisation sur le marché locatif qui expliquent ces chiffres, pas inquiétants mais sur lesquels l'équipe de gestion d'actifs d'Alderan est très mobilisée.

ENCAISSEMENT DES LOYERS

Il n'y a pas de difficulté d'encaissement des loyers hormis auprès des quelques locataires ponctuels. Cependant, une provision de 969 599 euros a été dotée sur l'année 2024. Elle concerne plusieurs locataires peu significatifs en liquidation judiciaire, ainsi qu'un autre en procédure de sauvegarde.

(1) durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances
(2) durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la fin des baux
(3) 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)

Portail-SCPI.fr Fortuny

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Au 31 décembre 2024, le capital social d'ActivImmo s'élève à 1 073 millions d'euros. Il est divisé en 2 145 391 parts. La capitalisation de la SCPI est de 1,31 milliard d'euros.

303 152 parts ont été souscrites en 2024 et 20 229 parts ont été retirées. Il en résulte une augmentation du capital social nette de 141,5 millions d'euros, qui correspond à une augmentation de la capitalisation de 172,6 millions d'euros durant l'année. Au 31 décembre 2024, la SCPI compte environ 27 345 associés.

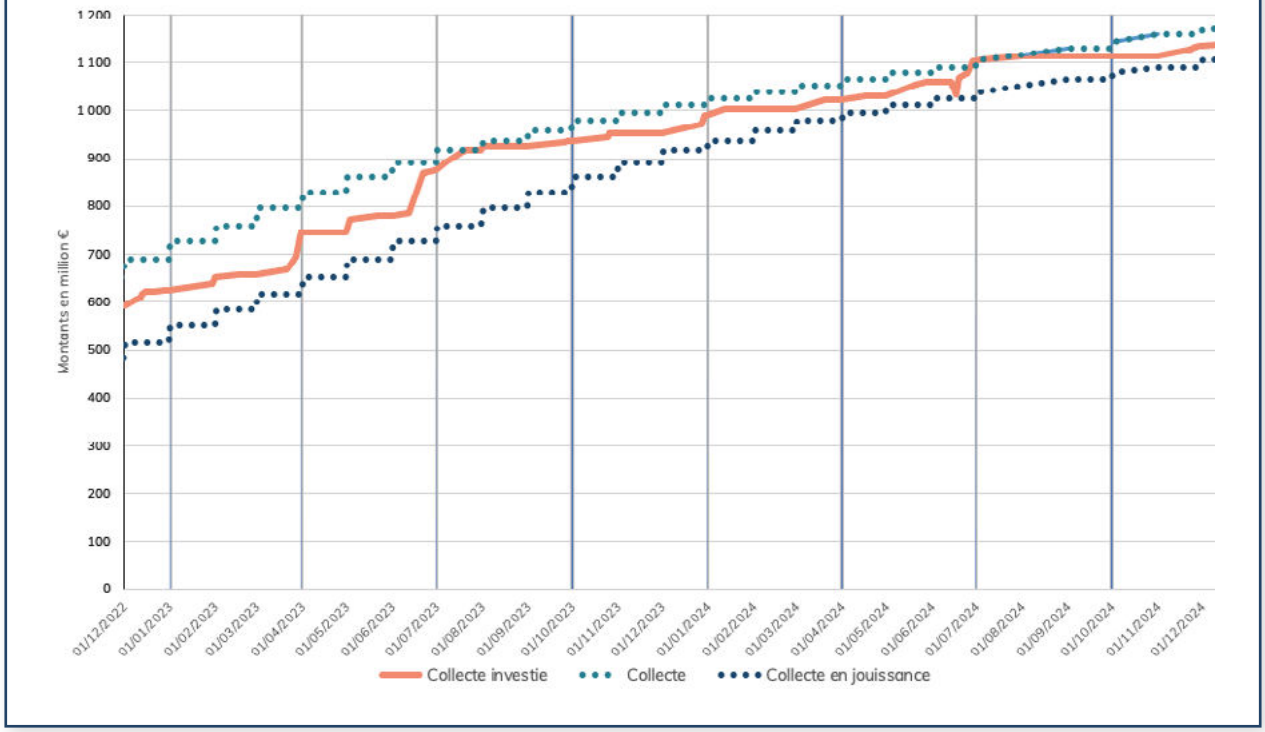
Le prix de la part d'ActivImmo n'a pas évolué, ni à la hausse, ni à la baisse, au cours de l'année 2024. Le prix de la part est toujours de 610 euros.

ActivImmo a pu honorer toutes les demandes de rachat en 2024 sans délai. Les parts rachetées en 2024 correspondent à 0,9% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31 décembre 2024.

0 parts ont été transmises à de nouveaux associés par voie de donation ou de succession au cours de l'année 2024. Il n'est cependant intervenu aucun transfert de part à titre onéreux.

Cette augmentation de capitalisation est le reflet du grand intérêt des investisseurs sur la classe d'actifs « activités-logistique ». Cette collecte a été investie en moyenne avant son entrée en jouissance comme le montre le graphique ci-dessous :

Étude de la corrélation entre la collecte et l'investissement



CONTRÔLE INTERNE, LA CONFORMITÉ ET LA GESTION DES RISQUES

L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), Alderan est soumise à des dispositions légales et règlementaires strictes en matière de contrôle interne :

- le règlement général de l'AMF, dans ses livres III et IV ;
- les codes de déontologie de la société de gestion et des associations professionnelles dont Alderan est membre (AFG et ASPIM) ; et,
- l'ensemble des procédures opérationnelles et de conformité applicables à Alderan.

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE : UN MODÈLE REPOSANT SUR TROIS NIVEAUX

À ce titre, et afin d'intégrer le contrôle interne au cœur des activités d'Alderan, un modèle composé de trois niveaux a été mis en œuvre conformément aux principes suivants :

- la couverture de l'ensemble des activités et des risques ;
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- des normes et procédures formalisées ; et,
- des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques.

1. **Le premier niveau** est assuré par les opérationnels et leur hiérarchie dans le cadre de leurs activités quotidiennes. Il s'agit du socle indispensable du dispositif de contrôle interne dit « contrôle permanent de premier niveau » faisant partie intégrante des processus opérationnels décrits dans les procédures.

Une équipe composée de trois personnes est plus particulièrement dédiée au contrôle des fonds, en ce compris la production de tout reporting règlementaire à destination des associés et des régulateurs.

2. Le deuxième niveau se compose de deux fonctions (conformité et gestion des risques) assurées en interne par Florence Tranchant, Directrice de la Conformité, du Contrôle Interne et de la Gestion des Risques. Elle assume les fonctions de RCCI et Contrôleur des Risques au sens de l'AMF, en toute indépendance vis-à-vis des équipes opérationnelles sur le plan hiérarchique et fonctionnel.

Placée sous sa responsabilité en tant que RCCI, la fonction conformité s'articule autour des principales thématiques suivantes :

- la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ;
- la protection des intérêts des clients ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêts ; et,
- l'éthique professionnelle.

Les principales missions du RCCI sont de contrôler les activités de la société de gestion afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles d'Alderan, et de rendre compte de manière régulière à la Direction Générale et a minima semestriellement dans le cadre du Comité de Conformité et de Contrôle Interne.

Placée sous sa responsabilité en tant que Contrôleur des Risques, la fonction de gestion risques supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.

Les principales missions du Contrôleur des Risques sont d'assurer une revue critique des risques financiers (risque de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés pour chaque fonds sous gestion, et de rendre compte de manière régulière à la Direction Générale et a minima trimestriellement dans le cadre du Comité des Risques.

Les limites fixées pour gérer les risques financiers de la SCPI ActivImmo ne font pas apparaître de dépassement de ratios statutaires ou règlementaires à la clôture de l'exercice 2024.

Plus globalement, le RCCI s'assure, avec l'assistance d'un collaborateur, du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures opérationnelles et de conformité, et apporte conseil et accompagnement à la Direction Générale et aux équipes opérationnelles de manière à ce que Alderan exerce ses activités conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

3. Le troisième niveau (ou « contrôle périodique ») est confié à un prestataire externe de contrôle, le Cabinet Athanase Conseil LRSY. Le contrôle périodique, par le biais de contrôles réalisés a posteriori, permet à la société de gestion et ses instances dirigeantes d'obtenir un retour sur l'efficacité de son dispositif de contrôle permanent de premier et deuxième niveaux, ainsi que sur son dispositif de gestion des risques.

RESPECT DES RÈGLES DÉONTOLOGIQUES

Conformément aux dispositions des codes de déontologie des associations professionnelles auxquelles Alderan adhère (AFG et l'ASPIM), les collaborateurs d'Alderan exercent leur activité avec la compétence, le soin et la diligence qui s'imposent, se conforment aux réglementations et procédures internes applicables, se comportent avec loyauté et agissent avec équité au mieux des intérêts des associés et de l'intégrité des marchés sur lesquels ils interviennent.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (dite « Directive AIFM »), Alderan a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés (les « Preneurs de Risques »).

Conformément à l'obligation de revue annuelle de la politique de rémunération, la liste des Preneurs de Risques a été actualisée. Ainsi, un total de six (6) collaborateurs a été identifié, en 2024, comme Preneurs de Risques, en ce compris la Présidence, la Direction Générale, la fonction de contrôle (le RCCI / Contrôleur des Risques), ainsi que tout membre du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des FIA ou qui, au vu de sa rémunération globale, se situe dans la même tranche que la Direction Générale ou les Preneurs de Risques.

La rémunération est composée d'une partie fixe, répondant aux normes de marché, et peut comporter une partie variable, sous réserve que le niveau des fonds propres de la société de gestion réponde aux normes réglementaires, y compris après l'allocation de ladite partie variable, et après examen du résultat de l'exercice écoulé. Aucune rémunération personnelle n'est corrélée à la performance d'ActivImmo.

En cas d'allocation de rémunérations variables sur objectifs, celles-ci respectent les critères suivants :

- la rémunération variable ne peut dépasser 100% de la rémunération fixe ;
- le montant de la rémunération variable par salarié ne peut dépasser 200 000 € et peut donc être versé en numéraire dans l'année qui suit la clôture de l'exercice au titre duquel elle a été attribuée.

Conformément à l'article 5 de la réglementation 2019/2088 dite Sustainable Finance Disclosure (SFDR), la politique de rémunération intègre les risques en matière de durabilité.

Le montant total des rémunérations versées par Alderan pour l'exercice 2024 a représenté 4 431 k€ brut pour un effectif moyen de 50 salariés. Cette rémunération est ventilée comme suit :

- 3 731 k€ en rémunération fixe ;
- 700 k€ en rémunération variable.

Alderan a consacré un budget de 33,47% de la masse salariale aux preneurs de risques (30,11% de la rémunération fixe totale et 51,38% de la rémunération variable totale de la société de gestion).

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER
(en pourcentage de la valeur vénale des immeubles)

Au 31.12.2024	Régions	Région parisienne	Dorsale Atlantique	Dorsale PLM	Espagne	Italie	Allemagne	Irlande	Pays-Bas	Total
Entrepôts logistiques	6%	2%	5%	21%	12%	3%	0%	0%	1%	**50%**
Locaux d'activités	2%	7%	2%	18%	1%	0%	0,5%	1%	0%	**32%**
Logistique urbaine	2%	1%	2%	3%	1%	0%	0%	0%	0%	**10%**
Transports	3%	0%	2%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	**7%**
Autres	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	**1%**
TOTAUX	**15%**	**10%**	**10%**	**45,5%**	**14%**	**3%**	**0,5%**	**1%**	**1%**	**100%**

L'instruction DOC-2019-04 de l'AMF prévoit que le patrimoine soit présenté sous les rubriques « Bureaux », « Locaux commerciaux », « Locaux industriels », « Locaux d'habitation » et « Divers ». Ces rubriques n'étant pas pertinentes pour ActivImmo, d'autres rubriques ont été retenues. Il est cependant précisé que l'ensemble du patrimoine d'ActivImmo appartient à la catégorie « Divers ».

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (k€)	Montant des capitaux propres apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (net des retraits le cas échéant) (k€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année) (k€)	Prix d'entrée au 31 décembre
2020	64 695	72 614	129 390	1 832	7 697	610,00
2021	268 641	248 837	537 282	7 000	26 374	610,00
2022	665 423	396 782	1 330 846	16 377	51 412	610,00
2023	931 234	265 811	1 862 469	23 969	35 528	610,00
2024	**1 072 696**	**141 461**	**2 145 391**	**27 345**	**19 560**	**610,00**

Portail-SCPI.fr Fortuny

HISTORIQUE DE DISTRIBUTION (1)

Période	Montant versé pour une part en pleine jouissance	Taux de distribution annualisé pour une part en pleine jouissance	Date de versement
1er trimestre 2024	8,39 €	-	26 avril 2024
2ème trimestre 2024	8,39 €	-	19 juillet 2024
3ème trimestre 2024	8,39 €	-	21 octobre 2024
4ème trimestre 2024	8,39 €	-	3 février 2025
Année 2024	**33,56€**	**5,50%**	

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription au 1er janvier (ou lors de la création de la société en 2019)	610,00 €	610,00 €	610,00 €	610,00 €	**610,00 €**
Dividende versé au titre de l'année	36,91 €	36,73 €	33,56 €	33,68 €	**33,56 €**
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1er janvier (ou lors de la création en 2019) (en %)	6,05 %	6,02 %	5,50%	5,52%	**5,50%**
Prix de souscription moyen de l'année	610,00 €	610,00 €	610,00 €	610,00 €	**610,00 €**
Taux de distribution sur valeur de marché	6,05 %	6,02 %	5,50%	5,52%	**5,50%**
Report à nouveau cumulé par part souscrite (en euros)	0,52 €	0,40 €	0,65 €	0,90 €	**0,36* €**

* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des résolutions 2 et 5.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT DES PARTS

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T)
2020	0	0%	0	Immédiat	0
2021	353	0,27%	0	Immédiat	0
2022	1 189	0,22%	0	Immédiat	0
2023	17 864	1,34%	0	Immédiat	0
2024	20 229	1,09%	0	Immédiat	0

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

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

EN € PAR PART EN JOUISSANCE	2024		2023		2022		2021		2020	
	Par part	En % du total revenus	Par part	En % du total revenus	Par part	En % du total revenus	Par part	En % du total revenus	Par part	En % du total revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	31,58	82,68%	31,02	81,76%	25,54	67,60%	13,44	63,80%	38,17	75,94%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	6,40	16,75%	6,78	17,88%	11,61	30,73%	7,62	36,20%	11,69	23,27%
Produits divers	0,21	0,56%	0,13	0,35%	0,63	1,67%	-	-	0,40	0,80%
TOTAL REVENUS	**38,20**	**100%**	**37,94**	**100%**	**37,78**	**100%**	**21,06**	**100%**	**50,26**	**100%**
CHARGES										
Commission de gestion	3,23	8,46%	2,96	7,79%	2,43	6,43%	1,29	6,14%	3,82	7,59%
Autres frais de gestion	0,69	1,81%	0,72	1,91%	3,48	9,21%	2,35	11,16%	7,46	14,85%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,10	0,27%	0,26	0,69%	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérables	0,52	1,35%	0,13	0,34%	-	-	0,18	0,87%	0,14	0,27%
Sous-total charges externes	**4,54**	**11,90%**	**4,07**	**10,73%**	**5,91**	**15,64%**	**2,53**	**12,03%**	**7,60**	**15,13%**
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- autres	0,07	0,19%	0,03	0,09%	0,07	0,19%	0,14	0,66%	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- pour travaux	0,15	0,39%	0,08	0,21%	0,05	0,13%	0,41	1,94%	2,37	4,72%
- autres	0,52	1,36%	0,01	0,02%	0,08	0,21%	-	-	-	-
Sous-total charges internes	**0,74**	**1,95%**	**0,12**	**0,32%**	**0,20**	**0,53%**	**0,56**	**2,66%**	**2,93**	**5,83%**
TOTAL CHARGES	**5,29**	**13,84%**	**4,19**	**11,06%**	**6,11**	**16,17%**	**3,09**	**14,69%**	**10,53**	**20,96%**
RÉSULTAT COURANT	**32,91**	**86,16%**	**33,74**	**88,94%**	**31,67**	**83,83%**	**17,97**	**85,31%**	**39,73**	**79,04%**
Variation report à nouveau [1]	**(0,45)[3]**	**-**	**0,48**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Revenus distribués avant prélèvement libératoire [1]	**33,55**	**-**	**33,68**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Revenus distribués après prélèvement libératoire [2]	**31,20**	**-**	**32,30**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Nombre de parts en jouissance au 31 décembre [4]	**1 862 301,16**		**1 350 625,03**		**607 501,00**		**323 001,00**		**22 742,45**	

[1] Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des résolutions 2 et 5.
[2] Inclus le prélèvement de fiscalité étrangère et prélèvement libératoire applicable aux associés concernés.
[3] Variation indiquée par part en jouissance au 31 décembre 2024
[4] Nombre de parts moyen en jouissance sur l'année.

Portail-SCPI.fr
Fortuny

EMPLOI DES FONDS

EN k€	31.12.2023	Durant l'année 2024	31.12.2024
Fonds collectés	1 135 922	175 132	1 311 054
Cessions d'immeubles	396	57	453
Divers (Emprunts)	(347)	(507)	(854)
Commission de souscription	(121 493)	(19 560)	(141 054)
Achats d'immeubles (hors frais)	(815 769)	(153 613)	(969 382)
Achats titres (hors frais)	(67 522)	(1 375)	(68 897)
Comptes courants liés	(47 141)	(16 840)	(63 981)
Frais d'acquisition (Non récupérables)	(49 686)	(8 583)	(58 268)
Frais de constitution	(79)	(90)	(169)
Dépôts et cautionnements	(496)	(685)	(1 181)
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	**33 785**	**(26 064)**	**7 720**

DÉLAIS DE RÈGLEMENT FOURNISSEURS

Article D.441-6 : Factures reçues non réglées à la date de la clôture de l'exercice dont le terme est échu

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre cumulé de factures concernées	55	26	7	20	36	89
Montant total des factures concernées en k€ - TTC	573	223	696	103	94	1 117
% total des achats de l'exercice TTC	0,63%	0,25%	0,77%	0,11%	0,10%	1,23%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues TTC	-	-	-	-	-	-
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délais légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul les retards de paiement	-	J + 30	-	-	-	-

DÉLAIS DE RÈGLEMENT CLIENTS

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre cumulé de factures concernées	413	57	120	133	308	618
Montant total des factures concernées en k€ - TTC	14 034	301	959	1 489	4 416	21 199
% du chiffre d'affaires de l'exercice TTC	16,50%	0,35%	1,13%	1,75%	5,19%	8,42%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	3	1	3	10	69	83
Montant total des factures exclues TTC	193	1	(60)	383	1 871	2 195
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délais légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)		**10 du mois suivant**				
Délais de paiement utilisés pour le calcul les retards de paiement	-	-	-	-	-	

TABLEAUX DE TRANSPARISATION

Type d'actifs [1] immobiliers détenus	Surface en m² (pondéré par le % de détention)	Prix d'acquisition à l'acte hors droits (k€)	Valeur estimée du patrimoine (k€)
Transports	95 680	72 196	79 095
Logistique urbaine	111 166	101 113	109 560
Locaux d'activités	337 642	340 810	342 889
Entrepôts logistiques	789 824	523 564	538 982
Autres	5 767	10 091	9 050
TOTAL	**1 340 079**	**1 047 773**	**1 079 576**

Financements mis en place	Au niveau de la SCPI (k€)	Au niveau des filiales (k€)	Total
Emprunts affectés à l'immobilier	6 500	1 392	7 892
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédit	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Composants du résultat immobilier	Patrimoine détenu en direct (k€)	Patrimoine des filiales (k€)	Total
Loyers	58 815	8 525	67 340
Charges non récupérables	1 083	227	1 310
Travaux non récupérables et gros entretien	(195)	(43)	(238)
Impact des douteux	(970)	(95)	(1 064)

Composants du résultat d'exploitation	Patrimoine détenu en direct (k€)	Patrimoine des filiales (k€)	Total
Commission de gestion de la SGP	(25 577)	(781)	(26 358)
Autres charges d'exploitation	(1 736)	(604)	(2 340)

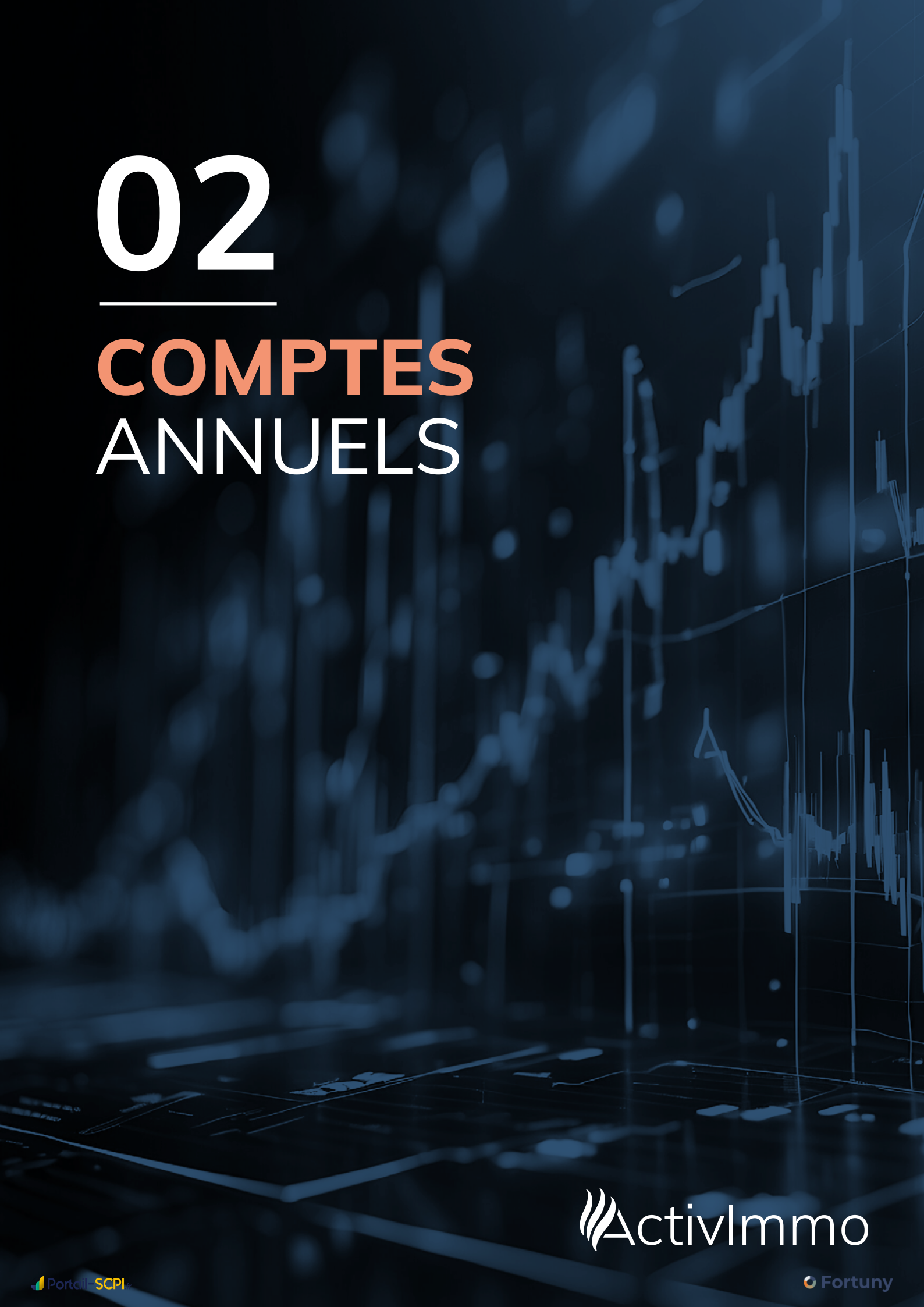
[1] Selon le tableau des typologies de la classification de l'ASPIM, la totalité des actifs sont classés en "Logistique et locaux d'activités". Cependant des typologies plus précises ont été retenues afin d'apporter plus de clarté.

Composants du résultat financier	Patrimoine détenu en direct (k€)	Patrimoine des filiales (k€)	Total
Intérêts des emprunts	(184)	888	704
Autres charges financières	(5)	(2 144)	(2 149)
Produits financiers	3 783	1	3 784

Composant du résultat exceptionnel	Patrimoine détenu en direct (k€)	Patrimoine des filiales (k€)	Total
Résultat exceptionnel	248	-	248

02

COMPTES ANNUELS



ActivImmo

Portail SCPI

Fortuny

ÉTAT DU PATRIMOINE

ÉTAT DU PATRIMOINE (en k€)	AU 31.12.2024		AU 31.12.2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Droits réels	127	-	127	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	933 674	918 847	794 124	776 284
Immobilisations en cours	35 581	44 362	21 518	25 862
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	(451)	-	(304)	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	68 268	60 528	65 522	54 491
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	**1 037 199**	**1 023 737**	**880 987**	**856 637**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	629	1 131	2 000	2 498
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	63 981	63 981	47 141	47 141
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	**64 610**	**65 112**	**49 141**	**49 639**

Portail-SCPI.fr Fortuny

ÉTAT DU PATRIMOINE (en k€)	AU 31.12.2024		AU 31.12.2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	1 181	1 181	496	496
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	28 375	28 375	24 003	24 003
Autres créances	6 449	6 449	10 371	10 371
Provision pour dépréciation des créances	(1 027)	(1 027)	(58)	(58)
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	-	-	17 092	17 092
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	31 689	31 689	23 153	23 153
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	**66 665**	**66 665**	**75 057**	**75 057**
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
Dettes financières	(17 523)	(17 523)	(8 552)	(8 552)
Dettes d'exploitation	(10 459)	(10 459)	(8 271)	(8 271)
Dettes diverses	(25 806)	(25 806)	(20 512)	(20 512)
TOTAL IV (PASSIF D'EXPLOITATION)	**(53 787)**	**(53 787)**	**(37 335)**	**(37 335)**
TOTAL III + IV (ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION)	**12 878**	**12 878**	**37 722**	**37 722**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	767	767	443	443
Produits constatés d'avance	(14 063)	(14 063)	(11 418)	(11 418)
Frais d'émission d'emprunts	293	293	90	90
TOTAL V (Comptes de régularisation actif et passif)	**(13 004)**	**(13 004)**	**(10 886)**	**(10 886)**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	**1 101 683**		**956 964**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**1 072 197**		**933 113**

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en k€)	Au 01.01.2024	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Au 31.12.2024
CAPITAL				
Capital souscrit	931 234	-	141 461	1 072 695
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	**24 004**	**(343)**	**4 359**	**28 020**
Écart sur remboursement de parts	1 254	-	1 296	2 550
Primes d'émission ou de fusion	204 687	-	31 121	235 809
Primes d'émissions en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(181 937)	(343)	(28 059)	(210 339)
ÉCARTS DE RÉEVALUATION	-	-	-	-
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart de dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTROLÉS	396	-	57	453
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	859	814	-	1 673
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	45 723	(45 723)	61 286	61 286
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	(45 252)	45 252	(62 443)	(62 443)
TOTAL GÉNÉRAL	956 964	-	144 719	1 101 683

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Le 14 février 2025 la SCPI ActivImmo à acquis un actif à Bagnolo Mella pour un montant de 5 millions d'euros.

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (en k€)	Exercice 2024	Exercice 2023
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	58 815	41 817
Charges facturées	10 330	8 100
Produits des participations contrôlées	8 134	5 267
Produits annexes	134	77
Reprises de provisions	131	-
Transfert de charges immobilières	8 671	22 650
TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS	**86 215**	**77 912**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 330	8 100
Travaux de gros entretiens	195	352
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 086	176
Dotations aux provisions pour gros entretiens	278	109
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	8 601	22 577
Dépréciation des créances douteuses	970	12
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES	**21 459**	**31 326**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	**64 755**	**46 586**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Produits d'exploitation de la société	13	-
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	19 990	35 528
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
TOTAL I PRODUITS D'EXPLOITATION	**20 002**	**35 528**

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (en k€)	Exercice 2024	Exercice 2023
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commission de la société de gestion	25 577	39 521
Charges d'exploitation de la société	1 092	816
Diverses charges d'exploitation	507	64
Dotations aux amortissements d'exploitation	137	45
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
TOTAL II CHARGES D'EXPLOITATION	**27 314**	**40 446**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	**(7 311)**	**(4 917)**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	2 147	2 629
Autres produits financiers	1 636	1 268
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I PRODUITS FINANCIERS	**3 783**	**3 897**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	184	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	5	16
Dépréciations	-	-
TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES	**190**	**16**
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	**3 594**	**3 880**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	250	193
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS	**250**	**193**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	2	19
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES	**2**	**19**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	**248**	**174**
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	**61 286**	**45 723**

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

ActivImmo a poursuivi son développement en 2024. Elle a ainsi étoffé son patrimoine qui compte désormais au 31 décembre 2024, 183 actifs répartis sur le territoire français, espagnol (18 actifs), italien (2 actifs), allemand (2 actifs), irlandais (1 actif) et néerlandais (1 actif).

165 de ces actifs sont détenus directement par ActivImmo, les 18 autres actifs sont détenus indirectement. En effet, la SCI Foncière Bert Invest détient 15 actifs, la SCI BB-8 détient l'immeuble de Chauray et Green Force détient l'actif de Saint-Étienne et de Saint-Amand-les-Eaux.

Pour rappel, ActivImmo détient 71 949 titres des 71 950 qui composent le capital de la SCI Foncière Bert Invest le 22 décembre 2023 et détient depuis le 18 septembre 2020, 998 parts de la SCI BB-8 sur les 1 000 qui composent son capital. Enfin, le 31 mars 2022, ActivImmo a acquis 100% de la SCI Green Force.

ActivImmo a investi en 2022, 15 millions d'euros dans le fonds Organa IV dont 2 millions sous forme de capital et 13 millions sous forme de prêt rémunéré à 8%. ActivImmo a reçu 1,37 million d'euros en janvier 2024 lors d'une réduction de capital.

La SCPI a également placé 10 millions d'euros à 9% par le biais d'un investissement indirect via sa filiale Green Force dans un Autre FIA géré par Alderan.

ActivImmo a donc acquis 19 actifs au cours de l'année 2024, pour un prix d'acquisition total de 151 millions d'euros (hors droits). Ces acquisitions ont été financées par la collecte non investie de 2023 ainsi que la collecte nette des retraits de 182 millions d'euros de 2024. Cette collecte a été apportée par 3 376 nouveaux associés, principalement présentés par les partenaires d'Alderan.

PRINCIPES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Leur établissement respecte les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant l'homologation du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité et continuité de l'activité ;
- prudence ; et,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Il s'agit du cinquième exercice de la société. L'exercice couvre la période du 1er janvier au 31 décembre 2024 soit une durée de 12 mois.

COMPTABILISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

La méthode retenue pour l'inscription en comptabilité est celle des coûts historiques hors frais. Les frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission.

ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

L'évaluation des immeubles est arrêtée par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par Jones Lang LaSalle Expertises (JLL), expert externe en évaluation. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeur estimée » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits de mutation.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits. L'Expert externe en évaluation. utilise les méthodes de valorisation communément utilisées : méthode par capitalisation et par comparaison. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans et cette expertise est actualisée chaque année par l'Expert externe en évaluation.

COMPTABILISATION DES TITRES

La méthode retenue pour l'inscription en comptabilité est celle des coûts historiques hors frais. Les frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission.

ÉVALUATION DES TITRES

Les actifs et passifs des sociétés détenues sont évalués de la même manière que les actifs et passifs détenus directement par ActivImmo.

La valeur de marché des titres est évaluée en calculant l'actif net réévalué de la société détenue : aux capitaux propres comptables est ajoutée la plus ou moins-value latente globale existant entre la valeur comptable et la valeur d'expertise des actifs immobiliers.

MODALITÉS D'ÉVALUATION ET DE COMPTABILISATION DES COMPTES COURANTS CONSENTIS PAR LA SCPI

L'inscription en comptabilité des comptes courants consentis par la SCPI est encadrée par une convention qui détermine l'utilisation des avances, les modalités de mise à disposition, le taux de rémunération ainsi que les modalités de remboursement.

PLAN PLURIANNUEL D'ENTRETIEN ET PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

La société de gestion établit pour chaque immeuble un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretien ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretien est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à couvrir entre la date de clôture et à la date de réalisation de la dépense.

PROVISIONS DES CRÉANCES LOCATAIRES

Une dépréciation des créances est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. Des dépréciations des créances locataires sont constituées lorsqu'il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

CAPITAUX PROPRES

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

Les prélèvements sur la prime d'émission comprennent notamment les frais de constitution, les frais d'acquisition et de prospection des immeubles et les commissions de souscription versées à la société de gestion.

ACOMPTE SUR DIVIDENDE

L'acompte sur dividende versé en février 2025 au titre du quatrième trimestre de l'exercice 2024 est déduit des capitaux propres au 31 décembre 2024.

TABLEAUX DÉTAILLANT
LES DIFFÉRENTS POSTES

IMMEUBLES (en k€)

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	au 31.12.2023	Acquisitions / travaux	Transferts de poste à poste	Cessions	au 31.12.2024
Terrains nus	2 492	1 057	-	-	3 549
Terrains et constructions	791 632	101 141	39 506	(2 153)	930 126
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	21 518	53 569	(39 506)	-	35 581
Autres	-	-	-	-	-
TOTAL	**815 642**	**155 766**	**-**	**(2 153)**	**969 255**

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (en k€)

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision au 31.12.2023	Achat immeuble	Patrimoine existant 01.01.2024	Vente immeuble	Patrimoine existant 01.01.2024	Provision au 31.12.2024
Dépenses prévisionnelles sur 2024	131	-	-	-	(131)	-
Dépenses prévisionnelles sur 2025	83	-	107	-	-	189
Dépenses prévisionnelles sur 2026	52	-	53	-	-	106
Dépenses prévisionnelles sur 2027	19	-	26	-	-	45
Dépenses prévisionnelles sur 2028	19	-	38	-	-	57
Dépenses prévisionnelles sur 2029	-	-	55	-	-	55
TOTAL GÉNÉRAL	**304**	**-**	**278**	**-**	**(131)**	**451**

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES (en k€)
GREEN FORCE

Immobilisations financières contrôlées	Prix d'acquisition	Valeur estimée 31.12.2024
Immeuble	**17 100**	**28 163**
Dettes	**(8 893)**	**(8 893)**
dont emprunt et dettes financières	*(8 177)*	*(8 177)*
dont autres dettes	*(716)*	*(716)*
Autres actifs	**1 398**	**1 398**
Autres passifs	-	-
Écart d'acquisition	**53**	**53**
dont retraitement du prix de part	*53*	*53*
Augmentation de capital postérieure à l'acquisition	**6 131**	**6 131**
dont augmentation du capital au 29.09.2022	*1 220*	*1 220*
dont augmentation du capital au 21.12.2023	*4 911*	*4 911*
TOTAL GÉNÉRAL	**15 788**	**20 721**

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES (en k€)
BB-8

Immobilisations financières contrôlées	Prix d'acquisition	Valeur estimée 31.12.2024
Immeuble	**10 978**	**18 580**
Dettes	**(7 144)**	**(7 144)**
dont emprunt et dettes financières	*(6 079)*	*(6 079)*
dont autres dettes	*(1 065)*	*(1 065)*
Autres actifs	**1 543**	**1 543**
Autres passifs	-	-
Écart d'acquisition	-	-
Frais postérieurs à l'acquisition	**165**	**165**
TOTAL GÉNÉRAL	**5 542**	**13 144**

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES (en k€)
FBI

Immobilisations financières contrôlées	Prix d'acquisition	Valeur estimée 31.12.2024
Immeuble	**62 022**	**70 023**
Dettes	**(21 936)**	**(21 936)**
dont emprunt et dettes financières	*(20 331)*	*(20 331)*
dont autres dettes	*(1 604)*	*(1 604)*
Autres actifs	**4 451**	**4 451**
Autres passifs	**(1)**	**(1)**
Écart d'acquisition	**(3 492)**	**(3 492)**
dont retraitement du prix de part	*(3 492)*	*(3 492)*
Augmentation de capital postérieure à l'acquisition	**5 893**	**5 893**
dont augmentation du capital au 31.12.2023	**3 311**	**3 311**
dont augmentation du capital au 27.09.2024	2 582	2 582
TOTAL GÉNÉRAL	**46 938**	**54 940**

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (en k€)

	Valeur comptable 31.12.2024	Valeur estimée 31.12.2024	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées	629	1 131	30 468	(1 650)	21 878	5,20 %
Sous-total avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	**63 981**	**60 528**				
BB-8	*12 082*	*5 881*	*(1)*	*(817)*	*(11)*	*99,80 %*
FBI	*24 545*	*41 483*	*(767)*	*(1 179)*	*(652)*	*99,99 %*
Green Force	*27 353*	*13 164*	*(469)*	*(1 996)*	*(14 938)*	*100,00 %*
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
TOTAL	**64 610**	**61 659**	**29 232**	**(5 641)**	**6 277**	

État des créances locataires (en k€)	Solde au 31.12.2024	Solde au 31.12.2023
Créances locataires	25 988	23 237
Créances douteuses	2 387	69
Dépréciations des créances locataires	(1 027)	(58)
TOTAL	**27 347**	**23 249**

Évolutions des dépréciations (en k€)	Solde au 01.01.2024	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Solde au 31.12.2024
Dépréciations des créances locataires	58	970	-	1 027
TOTAL	**58**	**970**	**-**	**1 027**

Autres créances (en k€)	Solde au 31.12.2024	Solde au 31.12.2023
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	6 138	7 396
Syndic	-	-
Autres débiteurs	311	2 975
TOTAL	**6 449**	**10 371**

Valeurs de placement et disponibilités (en k€)	Solde au 31.12.2024	Solde au 31.12.2023
Valeurs mobilières de placement	-	17 092
Disponibilités	31 689	23 153
TOTAL	**31 689**	**40 245**

Comptes de régularisation (en k€)	Solde au 31.12.2024	Solde au 31.12.2023
Charges constatées d'avance	767	443
Frais d'émission d'emprunt à étaler	293	-
Produits constatés d'avance	(14 063)	(11 418)
TOTAL	**(13 004)**	**(10 975)**

Provisions pour risques et charges (en k€)	Solde au 31.12.2023	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Solde au 31.12.2024
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-

Décomposition des postes au bilan (en k€)	Solde au 31.12.2024	Solde au 31.12.2023
Emprunts	6 500	-
Concours bancaires courants	-	-
Dépôts de garantie reçus	11 023	8 552
Total des dettes financières	**17 523**	**8 552**
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	10 459	8 271
Total des dettes d'exploitation	**10 459**	**8 271**
États et autres collectivités	6 256	5 088
Autres créditeurs	19 550	15 424
Total des dettes diverses	**25 806**	**20 512**
Total des autres dettes	**53 787**	**37 335**

Capital social (en k€)	Solde au 01.01.2024	Augmentations	Diminutions	Solde au 31.12.2024
Capital social	931 234	151 485	10 024	1 072 695
TOTAL	**931 234**	**151 485**	**10 024**	**1 072 695**

Au 31 décembre 2024, ActivImmo a émis 2 145 390,66 parts. Au 31 décembre 2023 il y en avait 1 862 468,54.

Prime d'émission (en k€)	Solde au 01.01.2024	Augmentations	Diminutions	Solde au 31.12.2024
Écart sur remboursement de parts	1 254	1 296	-	2 550
Primes d'émissions	204 687	33 327	2 205	235 809
Prélèvement sur prime d'émission	(181 937)	(28 402)	-	(210 339)
Affectation de résultat	45 723	61 286	45 723	61 286
TOTAL	**69 727**	**67 506**	**47 928**	**89 305**

Plus au moins-values réalisées sur immeubles locatifs (en k€)	Solde au 01.01.2024	Augmentations	Diminutions	Solde au 31.12.2024
Plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs	396	110	54	453
TOTAL	**396**	**110**	**54**	**453**

Résultat de l'activité immobilière (en k€)	Exercice 2024	Exercice 2023
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	58 815	41 817
Charges et taxes refacturées aux locataires	10 330	8 100
Produits des participations contrôlées	8 134	5 267
Produits annexes	134	77
Reprises de provisions pour gros entretiens	131	-
Transfert de charges immobilières	8 671	22 650
- dont frais d'acquisition imputés sur la prime d'émission droit d'enregistrement	4 378	16 016
- dont frais d'acquisition imputés sur la prime d'émission autres frais d'acquisitions	4 030	6 462
- dont indemnité assurance	620	45
- dont reversement travaux lors de l'acquisition	(360)	75
- dont frais de constitution	3	52
TOTAL	**86 215**	**77 912**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 330	8 100
Travaux gros entretiens	195	352
Autres charges	1 086	176
Frais d'acquisitions, honoraires divers	8 601	22 577
Dotations gros entretiens	278	109
Dotations dépréciation des créances douteuses	970	12
TOTAL	**21 459**	**31 326**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I – II)	**64 755**	**46 586**

Résultat d'exploitation (en k€)	Exercice 2024	Exercice 2023
Produits d'exploitation		
Autres produits	13	-
Transfert de charges d'exploitation	19 990	35 528
- dont commission de souscription imputé sur la prime d'émission	19 560	35 528
- dont emprunt	340	-
- dont refacturation de frais	90	-
TOTAL	**20 002**	**35 528**
Charges d'exploitation		
Commissions de souscription	19 560	35 528
Commission de la société de gestion	6 017	3 992
Commission de cession ou d'acquisition	-	-
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	-	-
Honoraires des commissaires aux comptes	108	107
Honoraires du dépositaire	195	166
Honoraires d'expertises immobilières	89	173
Honoraires d'expertises juridiques	13	33
Honoraires experts comptables	53	-
Honoraires divers	133	19
Frais des emprunts	595	64
Frais assemblée générale	165	105
Autres frais	42	51
Taxes	162	154
Jetons de présence	45	9
Dotations aux amortissements d'exploitation	137	45
TOTAL	**27 314**	**40 446**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**(7 311)**	**(4 917)**

Résultat financier (en k€)	Exercice 2024	Exercice 2023
Produits financiers		
Intérêts de compte courant	2 147	2 629
Revenus des CAT [1]	167	232
Agios créditeurs	1 470	1 035
TOTAL	**3 783**	**3 896**
Charges financières		
Intérêts bancaires	-	-
Intérêts d'emprunts	177	-
Agios débiteurs	13	16
TOTAL	**190**	**16**
RÉSULTAT FINANCIER	**3 594**	**3 880**

[1] Compte à terme

Résultat exceptionnel (en k€)	Exercice 2024	Exercice 2023
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels liés au résultat immobilier	250	184
Autres	-	10
TOTAL	**250**	**194**
Charges exceptionnelles		
Autres (pénalités)	2	19
TOTAL	**2**	**19**
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**248**	**175**

TRANSACTIONS AVEC LES SOCIÉTÉS GÉRÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION (en k€)

Détails	Montant
Tiers : société de gestion : Alderan	
Commission de souscription	24 768
Commission de gestion	7 505
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier	3
Domiciliation	1

Détails	Montant
Tiers : FBI	
Acompte sur résultat distribuable	5 337
Nominal de l'avance en compte courant (encaissement)	11 195
Intérêts reçus	944

Détails	Montant
Tiers : BB-8	
Acompte sur résultat distribuable	806
Nominal de l'avance en compte courant (décaissement)	4 381
Intérêts reçus	271

Détails	Montant
Tiers : Green Force	
Acompte sur résultat distribuable	1 990
Nominal de l'avance en compte courant (décaissement)	15 349
Intérêts reçus	288

Détails	Montant
Tiers : Organa IV	
Réduction de capital	1 371
Nominal de l'avance en compte courant (encaissement)	-
Intérêts reçus	-

Détails	Montant
Tiers : Kashyk	
Achat de titres	-
Nominal de l'avance en compte courant (décaissement)	-
Intérêts reçus	25

INFORMATIONS SUR LA RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément au chapitre III - « Frais » de la note d'information d'ActivImmo, Alderan fournit les services de gestion suivants à ActivImmo et est rémunérée comme suit :

Nature de la rémunération	Assiette de rémunération	Rémunération versée en 2024 (en k€)
Commission de souscription	10,6 % des sommes collectées	19 560
Commission de gestion	10 % des recettes de toutes natures encaissées HT	5 853
	10 % des produits financiers perçus	164
Commission sur acquisition et arbitrage des actifs immobiliers	1,0 % du prix indiqué dans l'acte d'achat - en cas de réemploi uniquement - ou de vente	344
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier	3,0 % maximum du montant des travaux immobilisés et relatifs au gros entretien	29
Domiciliation	1 000 € par an	1

FRAIS

ActivImmo supporte les frais suivants :

- frais d'exploitation immobilière : il s'agit des frais de fonctionnement des immeubles (électricité, eaux, assurance, taxes, travaux d'entretien courant, ...) qui sont, sauf en cas de vacance, dans la majorité des cas contractuellement à la charge des locataires. ActivImmo et ses filiales ont supporté 13,1 millions d'euros de frais en 2024 dont 11,5 millions d'euros ont été refacturés aux locataires. Il en résulte donc une charge nette de 1,6 million d'euros.
- frais d'administration : il s'agit principalement des honoraires du commissaire aux comptes, du dépositaire, de l'expert immobilier, et de divers conseils. Les frais d'administration s'élèvent pour ActivImmo et ses filiales à 1,7 million d'euros.
- honoraires de la société de gestion : les commissions versées à la société s'élèvent à 25,5 millions d'euros. Elles se décomposent en 19,6 millions d'euros de commission de souscription et 5,9 millions d'euros de commission de gestion.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Au cours des deux premiers mois de l'année 2025, ActivImmo a collecté 21,5 millions d'euros.

Le 7 janvier 2025, l'assemblée générale des actionnaires de Kashyk a voté la distribution d'un acompte sur dividendes, dont la quote-part revenant à Green Force, filiale d'ActivImmo, s'élève à 210 871 euros.

Le début de l'année 2025 a été également marqué par la livraison de l'actif situé à Soliers le 16 janvier 2025, un ensemble immobilier en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), entièrement loué à ID Market (spécialiste de la vente à distance).

L'acquisition d'un actif à Bagnollo Mella dans la région de Milan, en Italie a été finalisée le 14 février 2025. Il s'agit d'un entrepôt logistique loué à 100 %.

03

ÉTAT DES VALEURS & INVENTAIRE DÉTAILLÉ

ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ

ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ

Les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société doivent être approuvées par l'assemblée générale des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur.

Les valeurs sont les suivantes :

Nombre de parts au 31.12.2024 : 2 145 391		
(en €)	**Intégralité de la SCPI**	**Par part**
Placements immobiliers (détenus en direct)	969 382 370	
Autres actifs nets	132 301 014	
VALEUR COMPTABLE	**1 101 683 384**	**513,51**
Valeurs vénales des immeubles (détenus directement et indirectement)	1 079 575 541	
Autres actifs nets	8 747 431	
VALEUR DE RÉALISATION	**1 088 322 972**	**507,28**
Commissions de souscriptions au moment de la reconstitution (10,6%)	138 640 784	
Frais de notaire et droit d'enregistrement (7,50%)	80 968 166	
VALEUR DE RECONSTITUTION	**1 307 931 921**	**609,65**

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES ACTIFS IMMOBILIERS

TYPOLOGIE	Valeur comptable [1] (en k€)	Valeur estimée (en k€)	Surface totale (m^2)
Entrepôts logistiques	523 564	538 982	789 832
Locaux d'activités	340 810	342 889	337 642
Transports	72 196	79 095	95 683
Logistique urbaine	101 113	109 560	111 207
Autres	10 091	9 050	5 767
TOTAL GÉNÉRAL	**1 047 773**	**1 079 576**	**1 340 131**

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE	Valeur comptable [1] (en k€)	Valeur estimée (en k€)	Surface totale (m^2)
Dorsale logistique	490 769	489 066	548 112
Région	158 483	159 449	247 733
Dorsale Atlantique	93 736	112 021	157 161
Région parisienne	101 571	112 850	84 064
Espagne	149 965	148 710	228 435
Italie	32 400	36 110	54 574
Irlande	10 749	11 000	6 444
Pays-Bas	6 385	6 600	7 672
Allemagne	3 715	3 770	5 936
TOTAL GÉNÉRAL	**1 047 773**	**1 079 576**	**1 340 131**

RÉPARTITION PAR TYPE DE DÉTENTION	Valeur comptable [1] (en k€)	Valeur estimée (en k€)	Surface totale (m^2)
En direct	970 981	973 509	1 175 303
Indirect	76 792	106 066	164 828
TOTAL GÉNÉRAL	**1 047 773**	**1 079 576**	**1 340 131**

[1] Valeur comptable pour les actifs détenus en direct ou prix convenu lors de l'acquisition des titres des SCI pour les actifs détenus indirectement

ENTREPÔTS LOGISTIQUES (1/3)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Valeur comptable* (k€)	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Alizay	route du Manoir	29.11.2019	1 250	141	1 250	1 760	7 357	direct	dorsale logistique
Saint-Chamond	9001, rue de Crète d'Oeille	25.05.2020	2 813	279	2 813	3 800	6 379	direct	dorsale logistique
Le Grand-Quevilly	1, avenue Eugene Varlin	26.04.2021	5 800	598	5 800	7 270	12 230	direct	dorsale logistique
Libercourt	6, rue Georges Charpak	16.06.2021	4 250	504	4 250	3 330	8 944	direct	région
Saint-Rambert-d'Albon (3)	zone d'activité Les Peyrades	01.07.2021	4 506	152	4 506	4 030	9 241	indirect	dorsale logistique
Saint-Cyr-sur-Loire	Zac de la Rabelais, parc d'activité Aquatop, boulevard Alfred Nobel	01.07.2021	12 277	413	1 228	13 260	16 032	indirect	dorsale Atlantique
Tain-l'Hermitage	95, avenue du Vercors	01.07.2021	8 703	293	8 703	8 600	21 970	indirect	dorsale logistique
Saint-Donat-sur-l'Herbasse	41, rue des Saules - Quartier Druissieux ZA	01.07.2021	3 929	132	3 929	4 010	9 400	indirect	région
Saint-Avold	zone Europort	01.07.2021	2 206	74	2 206	2 480	5 411	indirect	région
Ludres	300, impasse Bernard Palissy	31.07.2021	5 498	398	5 498	6 660	12 273	direct	région
Bourgogne	zone Industrielle de Bourogne Morvillars	31.07.2021	2 382	173	2 382	2 250	6 820	direct	région
Épône	avenue de la Mauldre	17.09.2021	3 900	293	3 900	4 920	6 344	direct	région parisienne
Saint-Pierre-lès-Nemours	4, rue des Étangs	01.04.2022	1 040	11	1 045	9 000	4 938	direct	dorsale logistique
Orléans	1, rue de Chantemelles, ZAC des Varannes	17.05.2022	12 000	1 231	12 000	11 190	10 636	direct	dorsale logistique
Montbeugny	Lieu-dit La Rose, ZAC, Logiparc 03	08.06.2022	23 500	910	25 913	19 660	21 927	direct	dorsale logistique
Châlons-en-Champagne	Lieu-dit Les Deserts	22.06.2022	45 000	2 988	45 000	40 990	41 433	direct	dorsale logistique
Vatry	la basse cour ZAC n°1 Europort	22.06.2022	15 000	1 034	15 000	14 170	24 051	direct	dorsale logistique
Alicante	Calle Del Marcos	28.06.2022	19 435	912	19 435	17 640	22 234	direct	Espagne
Saint-Michel-sur-Orge	5, rue de Pauling	28.06.2022	9 910	726	9 888	9 040	7 830	direct	dorsale logistique
Langon	12, route de Villandraut / Gassion	21.07.2022	2 301	208	2 301	1 700	6 009	direct	dorsale Atlantique
Montredon-des-Corbieres	11100 zone industrielle de Montredon Plaine, avenue de Louate avenue du Col de Chèvre, rue de l'Amandière	21.07.2022	4 127	371	4 127	3 940	2 087	direct	dorsale logistique
Lesquin	107, rue de Calvaire	30.09.2022	12 500	1 279	12 516	9 910	8 427	direct	dorsale logistique
Moreuil	route de Thennes	30.09.2022	4 730	470	4 730	4 070	7 154	direct	dorsale logistique
Villeneuve-sur-Rivière	lieu-dit La Chapelle	24.10.2022	1 370	96	1 370	1 160	2 071	direct	dorsale Atlantique
Urnieta (1)	polygone industriel Erratzu, parcelle 11	27.10.2022	2 525	49	2 525	1 770	1 600	direct	Espagne
Gerzat	1, avenue de Pariou	23.11.2022	4 439	303	4 439	4 380	4 767	direct	région
Mignières (1)	2, allée Gueslin	23.11.2022	2 286	159	2 286	1 910	3 880	direct	dorsale logistique
Montauban	230, impasse Jacques Daguerre	23.11.2022	5 107	348	5 107	4 400	4 537	direct	dorsale Atlantique
Noves	zone industrielle des Castillonnes, avenue de la Durance	23.11.2022	4 975	339	4 975	4 230	5 437	direct	dorsale logistique
Denain	9, rue des Coopérateurs	09.12.2022	6 346	431	6 346	4 850	6 301	direct	dorsale logistique
Frontignan	12, rue Joseph Montgolfier	12.12.2022	2 290	249	2 290	2 170	1 716	direct	dorsale logistique
Urnieta (2)	polygone industriel Erratzu, parcelle H	21.12.2022	400	177	400	330	400	direct	Espagne
Cergy	6-8, rue du Petit Albi	30.01.2023	12 200	894	12 200	17 720	20 104	direct	région parisienne
Massalavés	avinguda Conchin Ferrer, 17	31.01.2023	10 070	522	10 670	10 720	14 992	direct	Espagne
Lliria	calle de la Coma, 19	17.02.2023	5 800	354	5 800	6 140	16 524	direct	Espagne

*Valeur comptable pour les actifs détenus en direct ou prix convenu lors de l'acquisition des titres des SCI pour les actifs détenus indirectement

Portail-SCPI.fr
Fortuny

ENTREPÔTS LOGISTIQUES (2/3)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Valeur comptable* (k€)	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Capriata d'Orba	cascina Lunigiana, 21	27.03.2023	25 900	1 154	25 900	29 610	41 767	direct	Italie
Murcie (1)	Poligono Industrial Las Salinas, Avenida de Grecia	31.03.2023	17 000	901	17 000	18 630	22 872	direct	Espagne
San Agustin del Guadalix	Carretera Burgos	12.06.2023	5 500	419	5 500	5 700	7 360	direct	Espagne
Beychac-et-Caillau	22, route du Fileur	21.06.2023	8 670	589	8 670	7 820	7 989	direct	dorsale Atlantique
Blois	20-22, rue Robert Nau	21.06.2023	9 088	616	9 088	8 180	13 870	direct	région
Fresnes	21-23, rue de Chevilly	21.06.2023	10 980	808	10 980	11 430	9 193	direct	dorsale logistique
Bruges	Lieu-dit Cantinole-Sud, rue de Commandant Mollière, rue du Commandant Delattre	06.07.2023	8 000	543	8 000	8 370	7 221	direct	dorsale Atlantique
Fretin	132, rue du chemin vert	01.08.2023	8 434	573	8 434	8 830	14 158	direct	dorsale logistique
Beauvais	22, rue du Pont Laverdure	28.09.2023	3 800	336	3 800	3 800	6 920	direct	dorsale logistique
Azuqueca de Henares	Av. Miralcampo, 7	26.10.2023	8 860	504	8 860	8 700	9 347	direct	Espagne
Colombes	120, rue Augustin Blanchet, zone artisanale de Colombe	27.12.2023	2 610	307	2 610	2 660	4 638	direct	dorsale logistique
Gérone	carrer del repiaix	17.04.2024	7 075	231	7 075	7 290	14 151	direct	Espagne
Saint-Amand-les-Eaux	441, rue de Champ des Oiseaux	17.06.2024	10 400	264	9 524	10 700	19 364	direct	dorsale logistique
Mer	rue Jean Mermoz	21.05.2024	11 150	776	11 150	13 310	18 970	direct	région
Murcie (2)	Ctra. Benferri	25.06.2024	11 000	630	17 000	11 910	19 200	direct	Espagne
Burgos	Poligono Empresarial Monde de la Abadesa, calle Camino Casas del Monte de la Abadesa	28.06.2024	12 900	653	12 900	13 080	24 905	direct	Espagne
Seville	alcala de Guaduira	31.07.2024	9 500	446	9 500	9 350	10 808	direct	Espagne
Carlet	cami Carrasqueral, 12	22.11.2024	11 950	605	11 950	11 940	22 254	direct	Espagne
Goirle	Edisonstraat, 1-3	26.11.2024	6 385	816	6 385	6 600	7 672	direct	Pays-Bas
Illescas	calle Vereda de las Arboledas, 8	29.11.2024	2 300	176	2 300	2 330	4 800	direct	Espagne
Selvatelle	via Volterrana	23.12.2024	6 500	358	6 500	6 500	12 807	direct	Italie
SOUS-TOTAL dorsale logistique- direct			189 791	13 505	191 326	185 380	226 056		
SOUS-TOTAL dorsale logistique - indirect			13 209	445	13 209	12 630	31 211		
SOUS-TOTAL région - direct			36 807	2 770	36 807	38 110	65 644		
SOUS-TOTAL région - indirect			6 135	206	6 135	6 490	14 811		
SOUS-TOTAL dorsale Atlantique - direct			25 449	1 785	25 449	23 450	27 827		
SOUS-TOTAL dorsale Atlantique - indirect			12 277	413	1 228	13 260	16 032		
SOUS-TOTAL région parisienne - direct			16 100	1 187	16 100	22 640	26 448		
SOUS-TOTAL région parisienne - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Espagne - direct			124 315	6 581	130 915	125 530	191 447		
SOUS-TOTAL Espagne - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Italie - direct			32 400	1 512	32 400	36 110	54 574		
SOUS-TOTAL Italie - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Irlande - direct			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Irlande - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Allemagne - direct			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Allemagne - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Pays-Bas - direct			6 385	816	6 385	6 600	7 672		
SOUS-TOTAL Pays-Bas - indirect			-	-	-	-	-		

* Valeur comptable pour les actifs détenus en direct ou prix convenu lors de l'acquisition des titres des SCI pour les actifs détenus indirectement

ENTREPÔTS LOGISTIQUES (3/3)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Valeur comptable* (k€)	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Briare	route de la pinade, terre du Marchais Barnault	01.07.2021	8 898	299	3 355	9 333	14 834	indirect	dorsale logistique
Saint-Etienne	76, rue de la Talaudière	31.03.2022	17 100	585	20 777	17 463	33 005	indirect	dorsale logistique
Attignat	zone artisanale, lieu-dit « Cerf Morand »	23.11.2022	7 567	514	7 849	6 881	8 983	direct	dorsale logistique
Soliers	ZAC Éole	12.01.2024	13 124	516	12 257	14 036	14 885	direct	région
Fontenoy-sur-Moselle	5, rue de l'Europe	20.03.2024	21 153	709	8 601	8 658	25 032	direct	région
Durtal	ZA Anjou Actiparc	17.06.2024	1 057	16	10 770	12 411	31 371	direct	dorsale Atlantique
SOUS-TOTAL immobilisation en cours - direct			42 901	1 755	39 477	41 986	80 271		
SOUS-TOTAL immobilisation en cours - indirect			25 998	884	24 132	26 796	47 839		
SOUS -TOTAL TYPOLOGIE			**531 767**	**31 859**	**523 564**	**538 982**	**789 832**		

* Valeur comptable pour les actifs détenus en direct ou prix convenu lors de l'acquisition des titres des SCI pour les actifs détenus indirectement

LOCAUX D'ACTIVITÉS (1/3)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Valeur comptable* (k€)	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Montigny-Le-Bretonneaux	2, avenue des Trois Peuples	27.01.2020	3 085	4	3 085	3 640	2 361	direct	région parisienne
Lieusaint	110, impasse Madeleine Brès	28.04.2020	2 100	138	2 100	2 220	1 556	direct	région parisienne
Noisiel	1, rue de la Mare Blanche	30.07.2020	5 610	413	5 584	4 420	4 792	direct	région parisienne
Trappes	1, avenue des Bouleaux	30.12.2020	4 917	606	4 917	6 250	5 500	direct	région parisienne
Bailly-Romainvilliers	avenue Christian Doppler	27.11.2020	7 500	144	7 774	11 230	5 470	direct	région parisienne
Vire	2, rue Charles Telier	14.12.2021	2 178	266	2 178	2 790	5 600	direct	dorsale Atlantique
Vitrolles	9-13, rue de Lisbonne	20.12.2021	13 500	504	13 410	10 880	7 402	direct	dorsale logistique
Barentin	101, allée des Vergers - parc d'activité du Hoquet	26.01.2022	4 980	349	4 980	5 340	12 259	direct	dorsale logistique
Cergy / Quartus	10, avenue du Centaure - parc d'activité de l'Horloge	30.03.2022	10 411	492	11 319	15 400	8 640	direct	région parisienne
Orange	273, rue d'Irlande - 39, rue de Pays-Bas	28.04.2022	3 700	454	3 700	3 170	6 172	direct	dorsale logistique
Élancourt Pissaloup	Lieu-dit L'Épine des Champs / 9000 Rpt de L'Épine des Champs	18.05.2022	7 000	526	7 000	6 680	3 906	direct	région parisienne
Soorts-Hossegor	Lieu-dit Cheu	28.06.2022	12 300	1 603	12 285	11 800	11 054	direct	dorsale Atlantique
Tres Cantos	avenida Artesanos, 26	28.06.2022	4 200	257	4 200	4 920	3 627	direct	Espagne
Reims	rue Maurice Hollande	30.06.2022	9 800	1 008	9 800	10 060	7 677	direct	dorsale logistique
Roncq	45, avenue de l'Europe	28.07.2022	10 625	934	10 625	9 060	8 803	direct	dorsale logistique
Roissy-en-France	165, avenue du Bois de la Pie, lieu-dit avenue du Bois de la Pie et avenue de la Pyramide, ZAC Paris Nord II	05.08.2022	14 600	1 168	14 600	10 050	4 811	direct	région parisienne
Baillet-en-France	2, avenue du Bosquet	16.08.2022	3 700	276	3 700	4 420	4 067	direct	région parisienne
Arbouans	25, rue des Ecoles	31.08.2022	6 350	623	6 350	5 880	8 008	direct	région
Élancourt P Bat D	bâtiment D - avenue Jean d'Alembert / rond-point de l'Épine des Champs	15.12.2022	3 250	330	3 250	2 471	1 526	direct	région parisienne
Abadino	Casimiro Astola, 14	28.12.2022	3 500	172	3 500	3 560	5 041	direct	Espagne
Besançon	4B, rue Sophie et Marcellin Berthelot	21.03.2023	928	67	928	910	1 611	direct	région
Courlaoux	439, rue du 19 mars 1962 - ZI Les Plaines	21.03.2023	550	43	550	520	1 331	direct	région
Gentilly	67, bis avenue Paul Vaillant Couturier / 42, rue Benoit Malon	21.03.2023	4 245	315	4 239	4 860	2 175	direct	dorsale logistique
La Talaudière	497, rue Albert Camus	21.03.2023	1 624	115	1 624	1 830	2 261	direct	dorsale logistique
Mulhouse	37, rue Jacques Mugnier	21.03.2023	933	68	933	1 010	1 362	direct	région
Lyon	88, rue Général Frère	21.03.2023	2 220	155	2 220	2 760	2 431	direct	dorsale logistique
Besançon	6, rue Isaac Newton	03.05.2023	6 300	651	6 300	6 150	9 371	direct	région
Monchy-le-Preux	170, allée de France	22.05.2023	2 800	281	2 800	3 130	5 160	direct	dorsale logistique
Orange	39, rue des Pays-Bas	25.05.2023	1 125	77	1 125	1 210	1 394	direct	dorsale logistique
Andrezieux-Boutheon	97, rue Roland Garros	21.06.2023	2 798	179	2 798	2 660	1 954	direct	dorsale logistique
Avermes	rue Hermann Gebauer	21.06.2023	3 800	262	3 800	3 790	2 525	direct	dorsale logistique
Morieres-les-Avignon	465, rue Maurice Racamond	21.06.2023	3 475	240	3 475	3 380	2 008	direct	dorsale logistique
Bollène	lieu-dit l'Usine	21.06.2023	2 435	170	2 435	2 350	5 476	direct	dorsale logistique
Brest	11-13, rue de Villeneuve	21.06.2023	2 002	141	2 002	2 000	3 829	direct	région
Chaumes-en-Brie	chemin des Cantines	21.06.2023	1 910	146	1 910	1 390	1 189	direct	dorsale Atlantique

LOCAUX D'ACTIVITÉS (2/3)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Valeur comptable* (k€)	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Grigny	6-8, rue de l'Abbé Grégoire	21.06.2023	3 035	228	3 035	3 200	2 095	direct	dorsale logistique
La-Chaussée-Saint-Victor	13, rue Copernic	21.06.2023	4 550	312	4 550	4 250	4 512	direct	région
Le Mans	44, boulevard Pierre Lefaucheux	21.06.2023	2 820	245	2 820	2 810	4 725	direct	dorsale Atlantique
Rennes	16, rue de la Roberdière	21.06.2023	2 900	201	2 900	2 750	3 678	direct	dorsale Atlantique
Saint-Apollinaire	2, rue de Bastogne - 22 rue de Cracovie	21.06.2023	2 792	194	2 792	2 980	4 052	direct	dorsale logistique
Sautron	Route de Vannes, 1 route de Brimberne,	21.06.2023	3 523	243	3 523	3 610	5 861	direct	dorsale Atlantique
Sully-sur-Loire	4, impasse des Muriers	21.06.2023	993	73	993	640	620	direct	dorsale logistique
Villebon-sur-Yvette	12-14, avenue de la Baltique	21.06.2023	9 600	219	9 600	10 070	5 039	direct	dorsale logistique
Monéteau	chemin de la Chapelle, parc d'activité de la Chapelle	29.06.2023	4 500	444	4 500	4 470	7 440	direct	dorsale logistique
Lys-Lez-Lannoy	2, rue Raoul Follereau	30.06.2023	1 880	227	1 880	2 130	2 168	direct	dorsale logistique
Moissy-Cramayel	lieu-dit Le Jatteau, ZAC Université-Gare	06.07.2023	13 912	736	13 912	14 830	10 678	direct	dorsale logistique
Ingré	rue de la Mouchetière	06.07.2023	2 437	170	2 437	2 400	3 923	direct	dorsale logistique
Savigny-sur-Orge	17, avenue du Garigliano, ZAC les Gatines	06.07.2023	1 387	108	1 387	1 510	1 063	direct	dorsale logistique
Boulogne-sur-Mer	boulevard Chanzy	25.09.2023	6 800	319	6 800	6 390	4 771	direct	dorsale logistique
Collégien	35, allée du Clos des Charmes	25.10.2023	6 645	635	6 645	7 300	5 501	direct	région parisienne
Apprieu (1)	1225, rue Alphonse Gourju	27.12.2023	8 000	923	8 000	8 600	8 229	direct	dorsale logistique
Apprieu (2)	587, rue Alphonse Gourju	27.12.2023	4 150	276	4 150	4 730	3 676	direct	dorsale logistique
Ombrée d'Anjou	ZA de l'Ombrée	27.12.2023	450	57	450	590	1 210	direct	dorsale logistique
Val-de-Virieu	540, route de la Galandière	27.12.2023	1 648	180	1 648	1 960	4 938	direct	dorsale logistique
Saragosse	Pol. Ind. El Aguila Coors	28.05.2024	5 000	308	5 000	5 280	13 400	direct	Espagne
Günzburg	Kimmerle-Ring, 16	13.06.2024	770	121	770	920	1 140	direct	Allemagne
Osterrönfeld	Walter-Zeideler-Strabe, 20	13.06.2024	2 945	398	2 945	2 850	4 796	direct	Allemagne
Belberaud	2, rue de Pierregrat, ZA de la Balme	19.06.2024	4 448	307	4 448	4 790	6 387	direct	région

* Valeur comptable pour les actifs détenus en direct ou prix convenu lors de l'acquisition des titres des SCI pour les actifs détenus indirectement

LOCAUX D'ACTIVITÉS (3/3)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Valeur comptable* (k€)	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Grattan Park	Clonshaugh Business & Technology Park	25.06.2024	10 749	925	10 749	11 000	6 444	direct	Irlande
Mignières (2)	allée de la Voie Croix	03.07.2024	2 700	329	2 700	2 700	2 813	direct	dorsale logistique
SOUS-TOTAL dorsale logistique - direct			131 411	9 525	131 315	131 680	130 412		
SOUS-TOTAL dorsale logistique- indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL région - direct			26 061	2 212	26 061	25 510	36 411		
SOUS-TOTAL région - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL dorsale Atlantique - direct			25 631	2 704	25 616	25 150	32 107		
SOUS-TOTAL dorsale Atlantique - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL région parisienne - direct			68 817	4 732	69 974	74 080	48 130		
SOUS-TOTAL région parisienne - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Espagne - direct			12 700	737	12 700	13 760	22 068		
SOUS-TOTAL Espagne - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Italie - direct			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Italie - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Irlande - direct			10 749	925	10 749	11 000	6 444		
SOUS-TOTAL Irlande - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Allemagne - direct			3 715	519	3 715	3 770	5 936		
SOUS-TOTAL Allemagne - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Pays-Bas - direct			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Pays-Bas - indirect			-	-	-	-	-		
Lesquin	lieu-dit Le Mont de Sainghin	21.12.2021	7 410	261	14 160	13 420	8 145	direct	dorsale logistique
Creil / Montataire	lotissement « Les Marches de L'Oise »	31.03.2023	46 694	3 046	46 520	44 519	47 989	direct	dorsale logistique
SOUS-TOTAL immobilisation en cours - direct			54 104	3 307	60 680	57 939	56 134		
SOUS-TOTAL immobilisation en cours - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL TYPOLOGIE			333 188	24 662	340 810	342 889	337 642		

* Valeur comptable pour les actifs détenus en direct ou prix convenu lors de l'acquisition des titres des SCI pour les actifs détenus indirectement

LOGISTIQUE URBAINE (1/2)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Valeur comptable* (k€)	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Élancourt	65, avenue Gorges Polizer	30.09.2020	2 678	205	2 678	2 790	1 534	direct	région parisienne
Aubergenville	5, rue des Chevries	21.12.2020	1 600	184	1 600	2 320	1 844	direct	région parisienne
Ermont	rue du Centre technique	21.12.2020	970	111	970	1 520	1 175	direct	région parisienne
Trappes	27, avenue Georges Politzer	21.12.2020	1 050	120	1 050	1 320	1 106	direct	région parisienne
Domont	4, rue des Boisseliers	21.12.2020	700	81	700	910	1 075	direct	région parisienne
Mantes-la-Jolie	rue Dieudonné Coste et Maurice Bellante	21.12.2020	1 400	160	1 400	1 700	2 030	direct	région parisienne
Lons-le-Saunier	1695, rue de la Lieme Perrigny	21.12.2020	1 300	142	1 300	1 400	2 777	direct	région
Saint-Brevin-les-Pins	6ter, route des Pessais	21.12.2020	480	53	480	540	748	direct	dorsale Atlantique
Chauray	40, boulevard François Arago	18.09.2020	6 500	269	11 200	18 580	20 179	indirect	dorsale Atlantique
Neuville-en-Ferrain (1)	5, rue du Duremont	26.02.2021	2 900	350	2 900	2 900	5 716	direct	région
Sorgues (1)	ZAC du Fournalet III avenue des frères Lumière	01.07.2021	4 087	138	4 087	3 460	1 794	indirect	dorsale logistique
Saint-Priest	7, rue du Lyonnais	01.07.2021	2 403	81	2 403	2 120	1 830	indirect	dorsale logistique
Grasse	107, avenue Jean Maubert	31.07.2021	3 774	273	3 774	3 640	1 587	direct	dorsale logistique
Montmorot	12, chemin des Crochères	31.07.2021	2 758	200	2 758	2 680	6 715	direct	région
Limoges	43, rue Amédée Gordini	31.07.2021	2 154	156	2 154	1 670	1 113	direct	région
Besançon	4, rue Alfred Kastler	31.07.2021	1 989	144	1 989	1 550	1 626	direct	région
Bourg-Achard	allée Delamarre Debouteville	17.12.2021	1 270	129	1 270	1 460	2 100	direct	dorsale logistique
Neuville-en-Ferrain (2)	3, rue du Duremont	30.12.2021	2 846	253	2 846	3 500	7 950	direct	dorsale logistique
Paris 9	62, rue Taitbout	21.06.2022	3 300	411	3 300	2 950	311	direct	région parisienne
Paris Sedaine	8 bis, rue de Sedaine	26.07.2022	3 800	474	3 800	2 620	411	direct	région parisienne
Toulouse	6, rue Jean Grandjean ZAC de Thibaud	24.10.2022	3 459	236	3 459	3 200	2 827	direct	dorsale logistique

* Valeur comptable pour les actifs détenus en direct ou prix convenu lors de l'acquisition des titres des SCI pour les actifs détenus indirectement

LOGISTIQUE URBAINE (2/2)

Gondreville	route de Nancy, ZAC du bois Tambour	09.12.2022	10 967	746	10 967	9 160	16 743	direct	région
San Agustin del Guadalix	26 Artesanos Av.	13.12.2022	6 350	-	6 350	9 420	14 920	direct	Espagne
Pau	avenue de l'Europe	03.05.2023	1 590	192	1 590	1 680	1 637	direct	dorsale Atlantique
Fleville-Devant-Nancy	350, rue de Champ Moyen	03.05.2023	3 100	290	3 100	3 260	3 391	direct	région
Voreppe	Lieu-dit L'ile Chatagnon, 369 rue du pommarin, ZI Centr'ALP	21.07.2023	2 900	202	2 900	3 570	4 250	direct	région
Oissel	zone industrielle de la Poudrerie, boulevard Dambourney	29.12.2023	18 024	898	20 090	19 640	3 818	direct	dorsale logistique
SOUS-TOTAL dorsale logistique -direct			29 373	1 790	31 438	31 440	18 282		
SOUS-TOTAL dorsale logistique - indirect			6 490	218	6 490	5 580	3 624		
SOUS-TOTAL région - direct			28 067	2 230	28 067	26 190	42 331		
SOUS-TOTAL région - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL dorsale Atlantique - direct			2 070	246	2 070	2 220	2 385		
SOUS-TOTAL dorsale Atlantique - indirect			6 500	269	11 200	18 580	20 179		
SOUS-TOTAL région parisienne - direct			15 498	1 746	15 498	16 130	9 486		
SOUS-TOTAL région parisienne - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Espagne - direct			6 350	-	6 350	9 420	14 920		
SOUS-TOTAL Espagne - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Italie - direct			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Italie - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Irlande - direct			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Irlande - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Allemagne - direct			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Allemagne - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Pays-Bas - direct			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Pays-Bas - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL immobilisation en cours			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL TYPOLOGIE			94 347	6 498	101 113	109 560	111 207		

TRANSPORTS (1/2)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Valeur comptable* (k€)	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Saint-Rambert-d'Albon (1)	zone d'activité Les Peyrades	01.07.2021	7 892	266	789	7 570	8 166	indirect	dorsale logistique
Saint-Rambert-d'Albon (2)	zone d'activité Les Peyrades	01.07.2021	1 498	50	1 498	1 480	1 759	indirect	dorsale logistique
Sorgues (2)	ZAC du Fournalet III avenue des frères Lumière	01.07.2021	-	-	-	1 000	431	indirect	dorsale logistique
Morhange	pôle d'activité de la Claire Forêt	01.07.2021	4 379	147	4 379	4 760	11 706	indirect	région
Meyzieu	78, avenue Jean Jaurès	01.07.2021	2 594	87	2 594	2 520	2 465	indirect	dorsale logistique
Coullons	289, les Alliots Coullons	01.07.2021	2 294	77	2 294	2 140	3 974	indirect	région
Sorbiers	rue Jean Berthon, Sorbier	01.07.2021	1 536	52	1 536	1 240	1 142	indirect	dorsale logistique
Nemours	8, rue des Moines	01.07.2021	1 759	59	1 307	2 020	1 489	indirect	dorsale logistique
Landivisiau	21, rue du Ponant Zone Industrielle du Vern	31.07.2021	3 232	70	3 232	3 200	2 203	direct	région
Ploufragan	allée du Pré Rio	31.07.2021	1 389	101	1 389	1 280	678	direct	région
Saint-Just-Saint-Rambert	zone d'activité Les Peyrades	31.07.2021	1 227	90	1 227	1 080	1 824	direct	dorsale logistique
Montierchaume	ZA de la Malterie	26.01.2022	8 695	542	8 695	10 160	15 668	direct	région
Ancenis	71, rue André Ampère	18.02.2022	1 253	90	1 253	1 340	1 499	direct	dorsale Atlantique
Benesse	1535, route de Capbreton	18.02.2022	3 138	216	3 138	3 570	2 471	direct	dorsale Atlantique
Châteaubernard	rue Louis Breguet, lieu-dit Fief du Roy	18.02.2022	3 038	209	3 038	2 520	9 825	direct	dorsale Atlantique
Guipavas	21, boulevard Michel Briant	18.02.2022	4 200	262	4 200	3 940	1 808	direct	région
Prinquiau	lieu-dit Les Basses Landes	18.02.2022	478	38	478	530	378	direct	dorsale Atlantique
Questembert	ZI de Kerins	18.02.2022	63	9	63	65	235	direct	région
Saint-Jacques-de-la-Lande	4, rue Emile Souvestre	18.02.2022	2 327	162	2 327	2 070	704	direct	dorsale Atlantique
Salles-d'Angles	lieu-dit le Pont Neuf / rue de l'Avenir	18.02.2022	578	44	578	620	3 185	direct	dorsale Atlantique
Castelnau	7, avenue de Saint-Guillan	23.11.2022	2 605	180	2 605	2 340	1 452	direct	dorsale logistique
Colomiers	zone industrielle en Jacca, 20 chemin de Garrabot	09.12.2022	1 708	120	1 708	1 430	719	direct	dorsale Atlantique
Le Petit-Quevilly	3, rue de l'Ancienne Mare	09.12.2022	4 836	333	4 836	4 250	2 650	direct	dorsale logistique
Port-de-Bouc	boulevard de l'Engrenier	09.12.2022	2 510	174	2 510	2 220	993	direct	dorsale logistique
Rognac	zone industrielle des Cadesteaux, 49, avenue Joseph Cugnot	09.12.2022	2 174	151	2 174	1 920	441	direct	dorsale logistique
Saint-Loubès	7, rue des Fougères	09.12.2022	2 583	179	2 583	2 230	1 716	direct	dorsale Atlantique

TRANSPORTS (2/2)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Valeur comptable* (k€)	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Semécourt	lieu-dit Grignon, voie Romaine	09.12.2022	4 011	271	4 011	3 400	2 380	direct	région
Vitrolles Wheels	zone d'amenagement concerté de l'Anjoly	09.12.2022	1 853	130	1 853	1 620	1 207	direct	dorsale logistique
Gondreville Bat 1 et 2	ZAC de la Croix Saint-Nicolas	25.11.2022	1 300	92	1 300	1 390	2 265	direct	région
Hoerdt	5, rue de l'Industrie	25.11.2022	900	12	900	1 070	1 935	direct	région
Vallet	route d'Acenis, Cl les Dorices	25.11.2022	2 300	213	2 300	2 640	6 763	direct	dorsale Atlantique
Fontaines Bat 1 et 2	16, rue Jean Marie Paradon, ZAC parc d'activité des Ormeaux	25.11.2022	1 400	99	1 400	1 480	1 552	direct	dorsale logistique
SOUS-TOTAL dorsale logistique- direct			16 605	1 156	16 605	14 910	10 119		
SOUS-TOTAL dorsale logistique- indirect			15 279	514	7 724	15 830	15 452		
SOUS-TOTAL région - direct			23 790	1 359	23 790	24 505	27 172		
SOUS-TOTAL région - indirect			6 673	225	6 673	6 900	15 680		
SOUS-TOTAL dorsale Atlantique - direct			17 403	1 271	17 403	16 950	27 260		
SOUS-TOTAL dorsale Atlantique - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL région parisienne - direct			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL région parisienne - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Espagne - direct			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Espagne - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Italie - direct			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Italie - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Irlande - direct			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Irlande - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Allemagne - direct			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Allemagne - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Pays-Bas - direct			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL Pays-Bas - indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL immobilisation en cours			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL TYPOLOGIE			79 750	4 524	72 196	79 095	95 683		

04

RAPPORTS & PROJET DE RÉSOLUTIONS

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

CHERS ASSOCIÉS,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre SCPI ActivImmo, nous vous présentons notre rapport du Conseil de Surveillance de la SCPI sur la gestion et l'examen des comptes de la Société concernant l'exercice clos le 31 décembre 2024, ainsi que sur les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société en date du 28 avril 2025.

Au cours de cet exercice, le Conseil de Surveillance s'est réuni trois fois en 2024, les 27 février, 30 avril ainsi que le 27 novembre et a conduit ses débats avec l'implication qui s'impose. Il a observé le travail accompli par la société de gestion pour poursuivre le développement de la Société et approuve les orientations qui ont été prises par la société de gestion, celle-ci ne cédant pas à la facilité malgré l'abondance de la collecte.

En outre, le Conseil de Surveillance s'est réuni le 14 mars 2025 pour prendre connaissance des comptes annuels 2024, rencontrer le Commissaire aux comptes d'ActivImmo et étudier les perspectives 2025.

SOCIÉTÉ DE GESTION

Au cours de l'année, le Conseil de Surveillance a pris connaissance de l'organisation interne d'Alderan du fait qu' elle gère une seconde SCPI, Comète.

Il a constaté qu'Alderan structurait ses équipes et ses outils informatiques de façon satisfaisante et proportionnée compte tenu des encours qu'elle gère. En particulier, Alderan est sensible aux sujets de cyber sécurité.

COOPTATION D'UN NOUVEAU MEMBRE

Monsieur Frédéric Cosimi a démissionné, Monsieur Franck Girard a été coopté par votre Conseil de Surveillance pour le remplacer conformément aux Statuts d'ActivImmo. Les membres du Conseil de Surveillance proposent à l'Assemblée Générale d'entériner sa cooptation.

REVUE DES ÉVÉNEMENTS DE L'EXERCICE 2024

L'exercice 2024 est le sixième exercice d'ActivImmo. Au cours de celui-ci, le niveau de collecte – 173 millions d'euros – qui malgré une baisse importante par rapport à l'année dernière (324 millions d'euros) reste tout à fait satisfaisante versus la tendance générale et la capacité d'Alderan à investir cette collecte, ont permis à ActivImmo de constituer un portefeuille de 183 actifs d'une valeur de 1 080 millions d'euros pour un prix de revient de 1 055 millions d'euros.

En prenant pour clé de répartition leur valeur vénale au 31 décembre 2024, ces actifs sont répartis à 10% en région parisienne, 15% en région, 10% dans l'arc Atlantique, 45,5% dans la dorsale logistique (Lille-Paris-Lyon-Marseille), 14% en Espagne, 3% en Italie ainsi que 1% en Irlande et au Pays-Bas et 0,5% en Allemagne. Chaque décision de choisir un actif est longuement mûrie et se fait dans un panel très étoffé de choix possibles.

Au regard de la typologie d'actifs, on recense 50% d'entrepôts logistiques, 32% de locaux d'activités, 10% de bâtiments de logistique urbaine, 7% de bâtiments dédiés aux transports et 1% d'autres typologies.

Le patrimoine d'ActivImmo poursuit donc sa diversification géographique tant sur le territoire français qu'à l'étranger, les premières acquisitions ayant été réalisées en Espagne en 2022 et en Italie l'année dernière. En 2024 la SCPI ActivImmo a ouvert trois nouveaux pays à l'investissement que sont : l'Irlande, les Pays-Bas et l'Allemagne. Le Conseil de Surveillance trouve ce développement tout à fait satisfaisant.

Au 31 décembre 2024, la SCPI ActivImmo présente un état locatif robuste avec seulement 4,7% de vacance. Le poids relatif des plus gros locataires diminue compte tenu de l'accroissement de la taille de la SCPI, ce qui réduit le risque d'exposition à un locataire. Ainsi, son locataire le plus important – le transporteur Bert - représente 9,9% des loyers (contre 7,7% en 2023 et 13,6% en 2022). On peut aussi noter que ce locataire est titulaire de multiples baux correspondants à des actifs distincts de la SCPI, ce qui dilue encore une fois le risque.

EXPERTISE DU PATRIMOINE DE VOTRE SOCIÉTÉ

Tous les immeubles détenus par ActivImmo ont été expertisés par un expert externe en évaluation – Jones Lang LaSalle Expertises - au 31 décembre 2024. L'expert a retenu une valeur de 1 080 millions d'euros soit une légère augmentation de 1,46% par rapport à la somme des valeurs d'expertises au 31 décembre 2023 et des prix de revient des immeubles acquis en 2024. Les associés n'ont donc pas à être inquiets sur la valeur réelle de la part d'ActivImmo qui est donc bien confortée. Précédemment, le Conseil de Surveillance ainsi que la société de gestion n'avaient pas souhaité procéder à une augmentation du prix de la part, afin de faire preuve de prudence.

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Le Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier intervenues au cours de l'exercice entre la société de gestion ou ses associés et la Société. Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes.

Au cours de l'exercice, la Société a versé 19,6 millions d'euros à la société de gestion au titre de la commission de souscription et 5,9 millions d'euros au titre de la commission de gestion. Le Conseil de Surveillance s'est assuré du calcul correct de ces rémunérations et de l'absence de double facturation : les dividendes versés par les filiales qui se sont déjà vu facturer des honoraires de gestion ne sont pas à nouveau sujet à rémunération.

Les conventions réglementées n'appellent pas de commentaires de la part du Conseil de Surveillance.

AVIS SUR LES RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28 AVRIL 2025

Lors de sa séance du 14 mars 2025, le Conseil de Surveillance, après avoir pris connaissance du rapport de gestion et des comptes annuels préparés par la société de gestion ainsi que du projet des résolutions proposées à l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 avril 2025, a donné un avis favorable à l'ensemble des résolutions à l'ordre du jour.

Nous sommes donc en mesure de vous engager à voter dans le sens des résolutions qui vous sont proposées et qui n'appellent pas de remarques particulières de notre part.

Le Conseil de Surveillance tient à remercier la Société de Gestion et le Commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de sa mission.

Pour le Conseil de Surveillance
Son président Christian BOUTHIÉ

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31.12.2024

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier ActivImmo,

1. OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ActivImmo relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

3. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Evaluation des actifs immobiliers » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « Valeurs Estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par votre société. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

4. VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

5. RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

6. RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie

significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.
En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 2 avril 2025
Le commissaire aux comptes
BM&A
MARIE-CÉCILE MOINIER

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLÉMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2024

Réunion de l'organe délibérant relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

AUX ASSOCIÉS,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société civile de placement immobilier à capital variable, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1. CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

Fait à Paris, le 2 avril 2025
Le commissaire aux comptes
BM&A
MARIE-CÉCILE MOINIER

Portail-SCPI.fr
Fortuny

PROJET DE RÉSOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice social clos au 31 décembre 2024

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale approuve le contenu de ces rapports et les comptes annuels de l'exercice social clos au 31 décembre 2024, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, faisant ressortir un résultat bénéficiaire de 61 285 503 €.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Maintien des droits des porteurs sur le solde positif du compte de report à nouveau et du compte des « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs »

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale approuve et prend acte du prélèvement de la somme de 314 336 € sur le montant total des primes d'émission perçues par la Société au cours de l'exercice social clos au 31 décembre 2024 ainsi que son affectation (i) au compte de report à nouveau à hauteur d'un montant de 254 163 € et (ii) au compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (ou à tout compte équivalent) à hauteur d'un montant de 60 173 € selon le cas, afin notamment de maintenir les droits des porteurs sur le solde positif du compte de report à nouveau et du compte des plus ou moins values réalisées sur immeubles locatifs.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus à la société de gestion pour l'exercice social clos au 31 décembre 2023

Après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale, en conséquence de ce qui précède, donne *quitus* entier et sans réserve à la société de gestion dans l'exécution de son mandat pour l'exercice social écoulé.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice social clos au 31 décembre 2024

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale, en conséquence de ce qui précède, donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion dans l'exécution de son mandat pour l'exercice social écoulé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice social clos au 31 décembre 2024

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale approuve et prend acte que le résultat bénéficiaire de l'exercice social de l'année 2024 s'élève à la somme de 61 285 503€, que le report à nouveau s'élève à la somme de 1 927 317€, tel qu'augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission, et qu'en conséquence, le résultat distribuable s'élève à la somme de 63 212 820€.

En conséquence de l'adoption des résolutions précédentes, l'assemblée générale décide d'affecter le résultat distribuable de l'exercice social clos au 31 décembre 2024 de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende d'un montant de 62 443 117€ (soit 33,56€ par part sociale en pleine jouissance) correspondant au montant des acomptes déjà versés ; et,
- au versement sur le compte de « report à nouveau » pour le solde, soit 769 702€.

En conséquence, le solde du poste « report à nouveau » est porté de 1 927 317€ à 769 702€.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs réglementaires au 31 décembre 2024

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale constate que, conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion mentionne dans un état annexé au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société (les « Valeurs Règlementaires »).

Les Valeurs Règlementaires au 31 décembre 2024 sont les suivantes :

- **Valeur comptable :** 1 101 683 384€ ; soit 513,51€ par part ;
- **Valeur de réalisation :** 1 088 322 972€ ; soit 507,28€ par part ; et,
- **Valeur de reconstitution :** 1 307 931 921€ ; soit 609,65€ par part.

L'assemblée générale approuve sans réserve chacune des Valeurs Règlementaires énoncées au-dessus.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Distribution des sommes inscrites au compte des « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » ; Autorisation donnée à la Société de Gestion pour procéder à la distribution des sommes distribuables figurant sur ce compte pour l'exercice en cours

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale constate que le compte des plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles locatifs fait figurer un montant de 512 868€ au 31 décembre 2024 tel qu'augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission. L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-value immobilière n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et décide de prélever la somme de 512 868€ sur ce compte afin de la mettre en distribution. Le solde du compte des plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles locatifs est porté de 512 868€ à 0€.

L'assemblée générale autorise la Société de Gestion à procéder, sur la base de situations comptables intermédiaires et dans une limite qu'elle déterminera, à la distribution partielle des réserves distribuables des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs. La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Approbation des conventions réglementées

Après avoir entendu la lecture des rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire financier, l'assemblée générale approuve les conclusions de ces rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement de l'autorisation statutaire d'emprunt

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale renouvelle l'autorisation accordée à la Société de Gestion agissant au nom et pour le compte de la Société, afin de contracter des emprunts, assumer des dettes, procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à trente pour cent (30%) de la valeur vénale du patrimoine conformément aux dispositions statutaires et de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Ratification de la nomination du remplaçant de Frédéric Cosimi aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance de la Société

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale constate la démission de Monsieur Frédéric Cosimi de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance.

Après avoir pris connaissance de la décision de cooptation en date du 14 mars 2025 du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale décide de ratifier intégralement la nomination en qualité de membre du Conseil de Surveillance d'ActivImmo.

L'assemblée générale prend acte que Monsieur Franck Girard est nommé pour la durée restante du mandat de Monsieur Frédéric Cosimi, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2025. Les informations concernant Monsieur Franck Girard figurent en annexe des présentes.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Allocation du montant des jetons de présence

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 16-2 des Statuts, décide de fixer à la nouvelle somme de 45.150€ le montant annuel des jetons de présence qui sera réparti entre les membres du Conseil de Surveillance en tenant compte notamment du travail développé par chaque membre et de l'absentéisme, conformément aux règles édictées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat de la Société de Gestion

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale, décide, sur proposition de la Société de Gestion, de renouveler dans ses fonctions de gérant et de société de gestion de la Société, Alderan, société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 538 704 479, dont le siège social est sis 4, avenue Georges Mandel, 75116 Paris, pour une durée de 3 ans qui prendra fin le jour de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027 et devant se tenir en 2028.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale, décide, sur proposition de la Société de Gestion, de renouveler dans ses fonctions de Commissaire aux Comptes, BM&A, société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 348 461 443, dont le siège social est sis 11, rue de Laborde, 75008 Paris, représentée par Madame Marie-Cécile Moinier, pour une durée de 6 ans qui prendra fin le jour de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030 et devant se tenir en 2031.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION
Pouvoirs

En conséquence de l'adoption des résolutions précédentes, l'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal, à l'effet d'effectuer toutes les formalités requises par la loi nécessaires à la mise en œuvre des résolutions qui précèdent. Également, l'assemblée générale autorise, et le cas échéant confère tous pouvoirs, à la Société de Gestion afin de modifier, compléter et ajuster la Note d'Information de la Société dans le but de refléter toutes les décisions prises par elles au titre des présentes résolutions.

AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE :

QUINZIÈME RÉSOLUTION
Aménagement des dispositions relatives aux distributions des sommes inscrites au compte des « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » ; Modification corrélative des Statuts et de la Note d'Information

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale reconnaît que, conformément aux dispositions règlementaires, l'assemblée générale de la Société réunie en sa forme ordinaire est compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'assemblée générale décide de modifier les Statuts de la Société afin que la Société de Gestion puisse en cours d'exercice et sur la base de situations comptables intermédiaires, sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire renouvelée annuellement, procéder à la distribution de sommes prélevés sur le compte « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » ou tout autre compte équivalent, de réserve ou non, susceptible d'accueillir le produit de la vente du patrimoine immobilier locatif de la Société. L'assemblée générale décide que le montant effectivement distribué à ce titre au cours d'un exercice écoulé est également constaté en assemblée générale ordinaire.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale décide de modifier l'article 20.10.2 des Statuts de sorte que le paragraphe suivant est rajouté à la fin de l'article, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Sous réserve de l'autorisation des associés renouvelée annuellement en A.G.O., la société de gestion peut procéder en cours d'exercice, sur la base de situations comptables intermédiaires, à des distributions prélevées sur le compte « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » ou tout autre compte équivalent, de réserve ou non, susceptible d'accueillir le produit de la vente du patrimoine immobilier locatif de la Société. Le montant effectivement distribué à ce titre au cours d'un exercice écoulé est également constaté en A.G.O. »

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale autorise la Société de Gestion à modifier l'article 2.1 du chapitre 4 de la Note d'Information de sorte que le paragraphe suivant est rajouté à la fin de l'article, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Dans les conditions statutaires, la Société de Gestion peut procéder en cours d'exercice à des distributions prélevées sur le compte « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs ».

SEIZIÈME RÉSOLUTION
Maintien des droits des porteurs relativement au compte des « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » ; Modification corrélative des Statuts et de la Note d'Information

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale reconnaît l'intérêt de chacun des associés à la mise en place d'un mécanisme anti-dilution visant à maintenir les droits des porteurs existants sur le solde positif du compte des plus ou moins values réalisées sur immeubles locatifs afin que les porteurs existants de la Société ne soient pas progressivement dilués par l'intégration des nouveaux associés.

En conséquence de ce qui précède, en cas de solde positif du compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs, l'assemblée générale décide de permettre, pour chaque part nouvellement souscrite au cours de l'exercice, le prélèvement sur le montant de la prime d'émission versée, d'un montant égal au solde positif de ce compte par part existant au moment la souscription réalisée, afin que ce montant soit notamment affecté au compte de report à nouveau.

L'assemblé générale décide en outre que la somme totale prélevée à cet effet sur les montants des primes d'émission au cours de l'année écoulée fera l'objet d'une approbation de l'assemblée générale ordinaire amenée à statuer sur les comptes de l'exercice.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale décide de modifier l'article 20.10.3 des Statuts de sorte que le dernier paragraphe de l'article est rédigé comme suit, le reste de l'article demeurant inchangé :

« En cas de report à nouveau positif ou de solde positif du compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (ou à tout compte équivalent), il pourra également être prélevé sur la prime d'émission pour chaque part nouvellement souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau des droits des porteurs existants sur ces sommes qui sera affecté au compte de report à nouveau ou au compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (ou à tout compte équivalent). La somme totale prélevée à cet effet sur les montants de prime d'émission au cours de l'année écoulée fera l'objet d'une approbation de l'A.G.O. amenée à statuer sur les comptes de l'exercice. »

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale autorise la Société de Gestion à modifier la section intitulée « Prime d'émission » de l'article 6.1 du chapitre 1 de la Note d'Information de sorte que le paragraphe

suivant est ajouté après le dernier paragraphe de la section, le reste de l'article demeurant inchangé :

« En cas de report à nouveau positif ou de solde positif du compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (ou à tout compte équivalent), pour chaque part nouvellement souscrite, un montant de la prime d'émission pourra être prélevé et affecté au montant total du report à nouveau ou du compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (ou à tout compte équivalent) afin que les droits des porteurs existants sur ces sommes soient maintenus et que les associés participent de manière égale à la constitution du report à nouveau et du solde du compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (ou à tout compte équivalent). La somme totale prélevée à cet effet sur les montants de prime d'émission au cours de l'année écoulée fera l'objet d'une approbation de l'A.G.O. amenée à statuer sur les comptes de l'exercice. »

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

Ratification du transfert de siège social

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale rappelle que conformément à l'article 4 des Statuts, le siège social de la Société peut être transféré en tout endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion.

L'assemblée générale rappelle que, par décisions en date du 11 décembre 2023, la Société de Gestion a transféré le siège social de la Société du 87, avenue Kléber 75116 Paris au 4, avenue Georges Mandel 75116 Paris. La Société de Gestion a ensuite procédé à toutes les modifications statutaires nécessaires ainsi qu'à la mise jour de la Note d'Information.

L'assemblée générale ratifie l'intégralité des décisions de la Société de Gestion relativement audit transfert ainsi que toutes les modifications statutaires et de la Note d'Information y afférentes.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs de la Société de Gestion afin de modifier les Statuts en cas de transfert du siège social dans le même département ou dans un département limitrophe ; Modification corrélative des Statuts

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale rappelle que conformément à l'article 4 des Statuts, le siège social de la Société peut être transféré en tout endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion.

L'assemblée générale constate que l'article en question ne précise pas cependant que la Société de Gestion a tous pouvoirs pour modifier les Statuts corrélativement à sa décision.

L'assemblée générale décide de modifier cet article afin de permettre à la Société de Gestion de modifier librement les Statuts en conséquence de sa décision de transfert du siège social en tout endroit du même département ou d'un département limitrophe sans nécessité d'une décision ou d'une ratification d'assemblée générale extraordinaire.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale décide de modifier la dernière phrase de l'article 4 des Statuts de sorte qu'elle est désormais rédigée comme suit, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Il pourra être transféré en tout endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion qui a tous pouvoirs pour modifier les statuts en conséquence et partout ailleurs en France en vertu d'une délibération de l'A.G.E. »

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

Précision concernant l'article 12.4 des Statuts ; Modification corrélative des Statuts

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale rappelle que selon l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, les Statuts d'une société civile de placement immobilier peuvent prévoir que la responsabilité de chaque associé est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

L'assemblée générale reconnaît que les Statuts de la Société font actuellement usage de cette faculté légale à leur article 12.4 de sorte que la responsabilité de chaque associé de la Société est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société. Par souci de clarification, l'assemblée générale décide de compléter ledit article afin qu'il fasse précisément référence au montant de la part de l'associé, caractérisant la limite de sa responsabilité telle que statutairement prévue.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale décide de modifier le premier paragraphe de l'article 12.4 des Statuts de sorte qu'il est désormais rédigé comme suit, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Conformément à l'article L. 214-89 du C. monét. fin., la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital, et dans la limite, comme l'article précité en donne la possibilité, du montant de sa part dans le capital et la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie en justice. »

VINGTIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs

En conséquence de l'adoption des résolutions précédentes, l'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal, à l'effet d'effectuer toutes les formalités requises par la loi nécessaires à la mise en œuvre des résolutions qui précèdent. Également, l'assemblée générale autorise, et le cas échéant confère tous pouvoirs, à la Société de Gestion afin de modifier, compléter et ajuster la Note d'Information de la Société dans le but de refléter toutes les décisions prises par elles au titre des présentes résolutions.

ANNEXE IV

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis , du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : SCPI ActivImmo ; Identifiant d'entité juridique : 969500MHA8DZIXJWAS30

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?					
●●	☐	**Oui**	●	☒	**Non**
☐	Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%**		☐	**Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables	
	☐	dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE		☐	ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
	☐	dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE		☐	ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
				☐	ayant un objectif social
☐	Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif social : ___%**		☒	Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**	

Portail-SCPI.fr Fortuny

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

La SCPI ActivImmo promeut les critères E/S entrant dans le champ d'application de l'article 8 du règlement de l'UE 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « Règlement SFDR ») mais ne réalise pas d'investissements durables. La SCPI ActivImmo cherchera à prendre en compte les critères Environnementaux/Sociaux dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs immobiliers.

Ces critères E/S incluent :

En ce qui concerne les caractéristiques environnementales : limiter les consommations en énergie afin de diminuer les émissions carbones du parc, limiter les consommations en eau des actifs immobiliers, améliorer la prévention et la gestion des déchets, favoriser la biodiversité sur les sites pertinents ;

En ce qui concerne les caractéristiques sociales : améliorer le confort des personnes travaillant dans les locaux détenus par la SCPI, améliorer l'intégration des actifs dans leur environnement immédiat en limitant les nuisances aux riverains et en promouvant le recours aux acteurs locaux et améliorer l'accessibilité des occupants à leurs locaux.

- **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

Afin de mesurer chaque caractéristique environnementale ou sociale promue par la SCPI ActivImmo, 8 indicateurs seront suivis dans le temps.

Ci-dessous le résultat des indicateurs en 2024 :

Domaines de reporting	Thématiques indicateurs ESG	% du portefeuille analysé	Performance sur 2024	Indicateurs de suivi ESG
Environnement	gérer et limiter les consommations d'énergie	21%	129	consommations énergétiques (tous fluides consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie primaire (kWhEP/m².an)
	gérer et limiter les émissions de GES	21%	8,8	émission de GES (kgCO2éq/m².an)
	préserver et favoriser la biodiversité sur les sites	100%	0,10	nombre moyen de mesures en faveur de la biodiversité mises en place sur les actifs (action contre la pollution lumineuse, action de reconstitution de l'habitat, action en faveur des conditions de vie de la faune, gestion écologique des espaces verts)

Social	limiter les nuisances pour les riverains	100%	88,27%	% d'actifs permettant de réduire les nuisances sonores pour les riverains (au moins une action)
	améliorer le confort et l'accès des personnes travaillant dans les locaux	100%	85,47%	% d'actifs ayant fait l'objet d'une action d'amélioration sur des aspects de confort ou d'accessibilité depuis le début du 2ème cycle de labellisation ISR (transports alternatif, accessibilité des espaces verts, accessibilité handicap, vestiaires avec douches, espaces de détente.
	favoriser la santé et la sécurité des occupants	100%	60,89%	% d'actifs sur lesquels des aménagements ou mesures spécifiques pour la sécurité et la santé des occupants sont en place (défibrillateur, cheminement extérieur, absence de risques)
Gouvernance	favoriser la résilience face aux risques climatiques des actifs	100%	0,00%	% d'actifs ayant fait l'objet d'une étude de vulnérabilité depuis le début du 2ème cycle de labellisation ISR
	engager les prestataires vers davantage de durabilité	100%	12,29%	% d'actifs sur lesquels la sélection des prestataires et fournisseurs clés* a pris en compte au minimum 2 critères ESG *pour les contrats > 10 000 €/an
	engager les locataires dans la démarche responsable	100%	0,77	nombre moyen d'actions d'engagement des locataires par actif par an (diffusion de guide vert, comité vert, animation de la démarche, questionnaire de satisfaction, annexe environnementale, Politique RSE du locataire)

NB : Les indicateurs extra-financiers sont évalués annuellement ainsi les résultats ci-dessus ne sont actualisés qu'une seule fois par an.

- **...et par rapport aux périodes précédentes ?**

Étant la première période du cycle 2 du label ISR, certains indicateurs ont été modifiés afin de mieux correspondre aux spécificités du secteur immobilier et à la typologie d'actifs logistiques du fonds. Ces nouveaux indicateurs constituent désormais la référence pour les années à venir. Par conséquent, aucune période précédente ne reprend ces critères. Cette année marque donc le nouveau point de départ pour suivre ces indicateurs.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

- **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a–t–il contribué à ces objectifs ?**

La SCPI ActivImmo ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont – ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Non applicable. La SCPI ActivImmo ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

- **Comment les indicateurs d'impact négatif sur les facteurs de durabilité ont-ils été pris en compte ?**

Non applicable. La SCPI ActivImmo ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

- **Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?**

Non applicable. La SCPI ActivImmo ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Les indicateurs PAI pris en compte :

- L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
- L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- Les consommations énergétiques en Gwh/m2/an

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La répartition du parc d'ActivImmo se décompose de la manière suivante :

	France	Espagne	Italie	Allemagne	Irlande	Pays-Bas	Total
Entrepôts logistique	34,50%	12,00%	3,00%	0,00%	0,00%	1,00%	**50,5%**
Locaux d'activités	29,00%	1,00%	0,00%	0,50%	1,00%	0,00%	**31,5%**
Transport	7,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	**7%**
Logistique urbaine	9,00%	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	**10%**
Autre	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	**1%**
Total	**80,50%**	**14,00%**	**3,00%**	**0,50%**	**1,00%**	**1,00%**	**100%**

Les principaux investissements concernent donc ces typologies d'actifs, principalement situés en France et en Espagne.

L'allocation des actifs décrit par des investissements dans des actifs spécifiques.

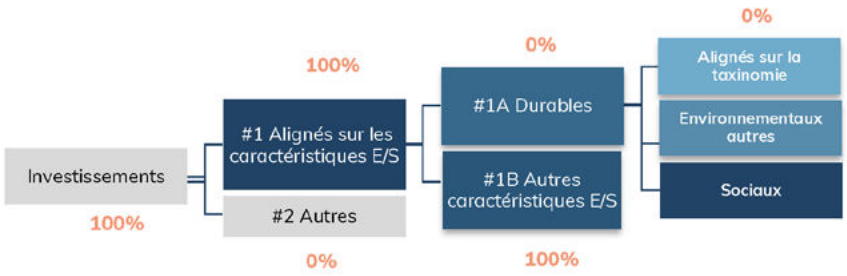
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- Du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements
- Des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- Des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Quelle était la proposition d'investissements liés à la durabilité ?

La SCPI ActivImmo ne comprend pas d'investissement durable

- **Quelle était l'allocation des actifs ?**



- **Dans quel secteur économique les investissements ont-ils été réalisés ?**

Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers à 100%.
La SCPI ActivImmo investi principalement dans l'immobilier locatif spécialisé dans les activités alignées sur les entrepôts logistiques, locaux d'activités, transports, et la logistique urbaine.

- **Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ?**

Non concerné.

- **Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?**

La SCPI ActivImmo n'a pas poursuivi d'investissement durable, l'alignement de tels investissements sur la taxinomie s'élève donc logiquement à 0%.

- **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Ce fonds n'investit pas dans des activités de transition et habilitantes au sens de la taxonomie.

- **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

0% des investissements sont alignés sur la taxonomie de l'UE, ils restent néanmoins alignés sur les caractéristiques E/S.

Portail-SCPI.fr
Fortuny

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE ?

La SCPI ActivImmo ne prend pas d'engagement quant à la réalisation d'une proportion minimale d'investissements durables.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI ActivImmo ne réalise pas d'investissement durable sur le plan social.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait – il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Le fonds ne réalise pas d'investissements dans la partie « #2 Autres ».

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Sur la période et afin d'atteindre les caractéristiques environnementales et sociales, la SCPI ActivImmo a mis en place, en fonction des indicateurs de suivi, les actions suivantes :

Voici un tableau structuré qui inclut les domaines de reporting, les thématiques ESG, et une colonne "Actions mises en place" pour décrire les initiatives associées :

Domaines de reporting	Thématiques indicateurs ESG	Actions mises en place
Environnement	gérer et limiter les consommations d'énergie	mise en place de systèmes d'éclairage LED et suivi des consommations énergétiques via IoT et GTB, installation de sous-compteurs.
	gérer et limiter les émissions de GES	utilisation d'énergies renouvelables et achat contrat d'énergie verte.
	préserver et favoriser la biodiversité sur les sites	création de zones végétalisées et installation de nichoirs ; abris à insecte.
Social	limiter les nuisances pour les riverains	installation de dispositifs d'isolation phonique et dialogue régulier avec les riverains.
	améliorer le confort et l'accès des personnes travaillant dans les locaux	aménagements ergonomiques et mise en conformité des accès piétons
	favoriser la santé et la sécurité des occupants	formations régulières sur la sécurité et protocoles d'urgence.

Cette liste ne se veut pas exhaustive mais fait apparaître les plans d'actions les plus significatifs.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

- **En quoi l'indice de référence différait – il d'un indice de marché large ?**

Non applicable. La SCPI ActivImmo n'utilise pas d'indice de référence.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Non applicable. La SCPI ActivImmo n'utilise pas d'indice de référence.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?**

Non applicable. La SCPI ActivImmo n'utilise pas d'indice de référence.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Non applicable. La SCPI ActivImmo n'utilise pas d'indice de référence.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

Non applicable. La SCPI ActivImmo n'utilise pas n'a d'indice de référence.

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.

Portail SCPI

Fortuny