

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION T4 2025

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - ACTIVIMMO N°25-04
Valable du 1^{er} janvier 2026 au 31 mars 2026



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

UN NOUVEAU CAP POUR ACTIVIMMO

Toute l'équipe d'Alderan vous souhaite une très belle année 2026 !

2025 marque une étape structurante dans l'histoire d'Activimmo, qui entre dans sa septième année d'existence. Après plusieurs années de déploiement soutenu et d'acquisitions significatives, la SCPI a atteint un stade de maturité qui lui permet d'aborder une nouvelle phase de son cycle : celle de la **consolidation**,

de l'optimisation et de la valorisation durable de son patrimoine.

Avec une capitalisation proche de 1,4 milliards d'euros au 31 décembre 2025, Activimmo confirme la pertinence de son positionnement historique sur les actifs logistiques et les locaux d'activités, et affirme désormais son rôle de **SCPI patrimoniale dynamique**. Cette évolution se traduit par une gestion proactive du portefeuille, combinant arbitrages ciblés, optimisation de l'occupation locative et poursuite d'une diversification géographique en Europe.

Le quatrième trimestre a ainsi été marqué par la poursuite et la préparation d'arbitrages stratégiques portant sur des actifs vacants ou arrivés en fin de cycle locatif. Ces opérations s'inscrivent dans une logique claire : réduire la vacance, afin d'optimiser les flux locatifs du patrimoine, cristalliser des plus-values et libérer des capitaux destinés à être redéployés sur des marchés européens cibles dans le cadre de la stratégie de diversification européenne d'Activimmo.

Au titre de 2025, Activimmo a ainsi distribué aux associés des plus-values de cession, représentant un montant total de 1,89 euro⁽²⁾ par part en pleine jouissance. Ces distributions au titre de 2025 ont été versées – en complément des dividendes mensuels – en avril et septembre 2025, puis en janvier 2026.

Parallèlement, afin de renforcer et pérenniser l'état locatif, les équipes d'Alderan poursuivent un travail opérationnel quotidien auprès des locataires en place, en les accompagnant dans leurs projets d'extension et de développement, comme par exemple, l'extension en cours du site de Briare. Ainsi, les actions engagées de manière constante par les équipes d'Alderan visent à en accompagner l'amélioration dans la durée.

Chiffres clés



8,80€⁽¹⁾
montant brut distribué au titre du T4
par part en pleine jouissance
• dont 7,74€ de dividende
• dont 1,06€ de distribution de plus-value⁽¹⁾



1,4 Md€
capitalisation



0,79%
endettement
• dont 0,11% d'emprunt bancaire
• dont 0,68% de VEFA ou autres acquisitions payables à terme



16,5 M€
collecte nette
au 4^{ème} trimestre



77,6 M€
loyers annuels en place



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

⁽²⁾ Dividende exceptionnel correspondant aux conditions de vente des immeubles concernés ayant permis la réalisation d'une plus-value. Les revenus passés ne présagent pas des revenus futurs.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Les mandats des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Activimmo doivent être renouvelés en totalité.

Les associés souhaitant déposer leur candidature doivent compléter le **dossier de candidature disponible sur notre site Internet** et l'adresser, avec l'ensemble des pièces nécessaires, par voie électronique à :

candidature-cs@alderan.fr

ou par courrier recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante :

ALDERAN
À l'attention du Service Juridique
4, avenue Georges Mandel
75116 Paris

La clôture du dépôt des candidatures est fixée au 2 mars 2026.

Les modalités de candidature sont notamment les suivantes :

- Ne pas cumuler, que ce soit à titre personnel ou en tant que représentant permanent d'une personne morale, plus de cinq (5) mandats dans des conseils de surveillance de SCPI, en ce compris la candidature déposée.
- Être associé(e) et détenir au minimum 20 parts de la SCPI Activimmo.
- Ne pas être âgé(e) de plus de 75 ans au jour de la nomination.



Grâce à une stratégie agile menée sur 2025, le nouvel indicateur de **performance globale annuelle (PGA)**⁽¹⁾ au 31 décembre 2025 d'Activimmo s'élève à **5,49%**⁽²⁾ par part en pleine jouissance pour un **taux de distribution 2025 de 5,49%**⁽²⁾.

À l'issue de ce quatrième trimestre, **Activimmo confirme son statut de SCPI mature, agile et résiliente**, capable d'adapter sa gestion aux cycles de marché tout en restant fidèle à son ADN.

Les équipes d'Alderan restent pleinement mobilisées pour aborder 2026 avec la même exigence, en conjuguant **discipline d'investissement, gestion active du portefeuille et recherche constante d'excellence** au service des associés.



⁽¹⁾ La Performance Globale Annuelle pour les SCPI à capital variable correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 (source : ASPIM).

⁽²⁾ Les performances passées ne préparent pas des performances futures.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



FOCUS SUR LES CESSIONS

Au cours du trimestre, la SCPI Activimmo a procédé à la cession de sept actifs pour un volume global de 10 millions d'euros, générant une plus-value⁽²⁾ d'environ 2,4 millions d'euros. Ces arbitrages ont principalement porté sur des actifs de taille limitée situés dans des zones secondaires.

Ces opérations s'inscrivent pleinement dans la politique d'arbitrage du fonds, visant à cristalliser la création de valeur, à réduire le taux de vacance et à optimiser l'allocation du capital vers des zones géographiques et des actifs présentant un meilleur potentiel pour la SCPI. D'autres arbitrages de même nature sont prévus au cours du premier trimestre 2026.

Date de cession	Nom de l'actif	Localisation	Prix de cession (hors-droits)
12.12.2025	Gondreville	Région	1,5
23.12.2025	Saint-Brevin-Les-Pins	Arc atlantique	0,7
23.12.2025	Trappes-Politzer	Région parisienne	1,6
30.12.2025	Aubergenville	Région parisienne	2,2
30.12.2025	Domont	Région parisienne	0,9
30.12.2025	Ermont	Région parisienne	1,5
30.12.2025	Mantes-la-Jolie	Région parisienne	1,7
TOTAL			10,0 M€

⁽¹⁾ Extension, rénovation lourde, construction neuve.

⁽²⁾ Dividende exceptionnel correspondant aux conditions de vente de l'immeuble concerné ayant permis la réalisation d'une plus-value. Les revenus passés ne présagent pas des revenus futurs.

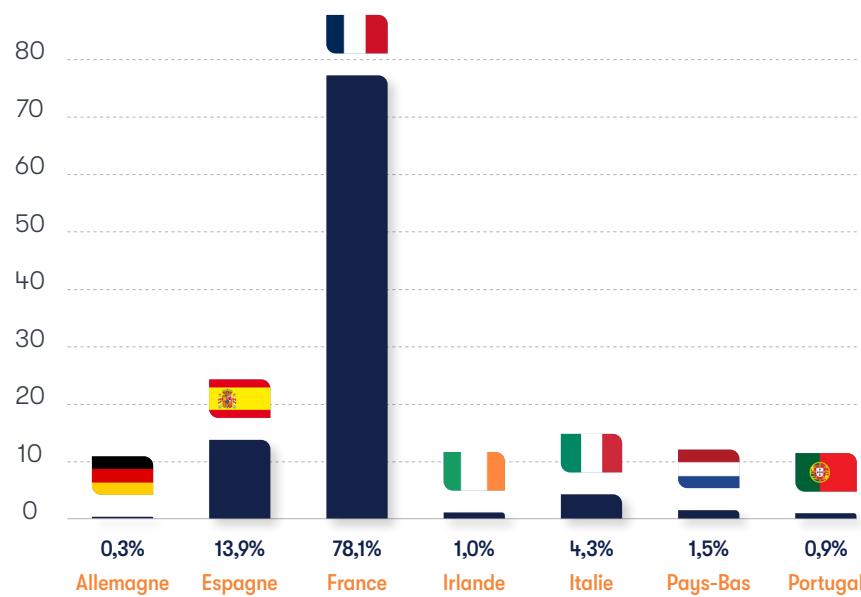
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

au 31.12.2025

Typologies d'actifs



Répartition géographique



PIPELINE ACTIVIMMO



45,7 M€
collecte à investir



1 | 7,5 M€
offre envoyée⁽¹⁾
(hors droits)



3 | 40,6 M€
pipeline sécurisé⁽²⁾
(hors droits)

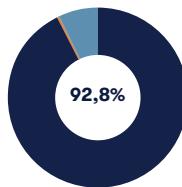
⁽¹⁾ Sous réserve de l'allocation définitive en comité d'investissement.

⁽²⁾ Promesse signée ou offre acceptée.

ÉTAT LOCATIF

TOF 92,8%⁽¹⁾
 taux d'occupation financier

- **92,1%** de locaux occupés
- **0,4%** de locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **0,3%** locaux vacants sous promesse de vente
- **7,2%** de locaux vacants en recherche de locataire



WALT⁽²⁾
6,3 ans

WALB⁽³⁾
3,9 ans

Poids des locataires :

- le plus important : 6,7%
- les 3 plus importants : 12,1%
- les 5 plus importants : 16,2%

Commercialisation des lots vacants :

- surfaces vacantes : 143 764 m²
- actifs ayant de la vacance : 26
- loyers potentiels : 6,1M€/an

Données locatives



77,6 M€
 loyers annuels en place



372 locataires | **463** baux



20,9 M€ (hors taxes)
 montant des loyers
 encaissés au T4 2025

Évolution de l'état locatif	Au 30.09.2025	Entrées	Sorties	Au 31.12.2025
Actifs	186	0	7	179
Surface totale des actifs	1 393 076 m ²	-	10 243m ²	1 392 833m ²
Locataires	372	8	8	372
Baux	465	8	10	463
Loyers annualisés	77,3M€	4,3M€	4,0M€	77,6M€

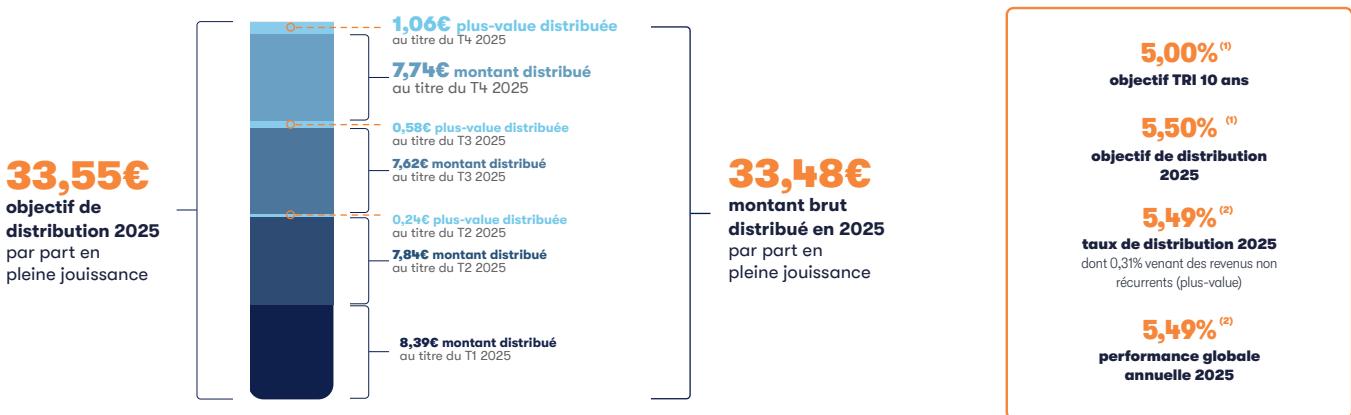
⁽¹⁾ Le taux d'occupation financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers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

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

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

DISTRIBUATIONS ET PERFORMANCE

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.



HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

Période	Montant brut 2025 pour une part en pleine jouissance	Date de distribution
1 ^{er} trimestre 2025	8,39€	26 avril 2025
avril 2025	2,54€	19 mai 2025
mai 2025	2,54€	20 juin 2025
juin 2025 - plus-value	0,24€	3 juin 2025
juin 2025	2,76€	21 juillet 2025
juillet 2025	2,54€	28 août 2025
août 2025	2,54€	18 septembre 2025
septembre 2025 - plus-value	0,58€	17 septembre 2025
septembre 2025	2,54€	20 octobre 2025
octobre 2025	2,54€	21 novembre 2025
novembre 2025	2,54€	18 décembre 2025
décembre	2,66€	26 janvier 2026
décembre 2025 - plus-value	1,06€	27 janvier 2026
Total 2025	33,48€	

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

⁽²⁾ Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

PRÉLÈVEMENTS À LA SOURCE SUR LES DIVIDENDES

Prélèvement lié à la fiscalité étrangère⁽¹⁾

La SCPI Activimmo étant propriétaire d'immeubles à l'étranger, un prélèvement à la source est effectué sur chaque versement de dividende. Ce prélèvement concerne tous les associés quel que soit leur régime fiscal. Il correspond au montant des impôts payés à l'étranger, par la SCPI, pour le compte des associés. Ce montant s'élève à 0,34€ par part au titre du quatrième trimestre 2025. Les informations pour déclarer ces revenus perçus à l'étranger seront transmises dans le relevé fiscal annuel 2025 envoyé en 2026.

Prélèvement lié aux dividendes et/ou aux revenus financiers

Comme précédemment, une autre retenue à la source s'applique sur les dividendes et les revenus financiers perçus par la SCPI. Celle-ci dépend de la situation fiscale de l'associé. Elle s'élève à 0,19€ par part en pleine jouissance au cours du quatrième trimestre pour un associé personne physique résident fiscal français.

	Associé soumis à l'impôt sur le revenu (€)		Associé soumis à l'impôt sur les sociétés (€)	
Dividende brut	7,74		7,74	
Type de revenu	Assiette	Prélèvement	Assiette	Prélèvement
Revenus fonciers	7,10	-	7,10	-
Prélèvement fiscalité étrangère	-	0,34	-	0,34
Revenus financiers	0,05	0,02	0,05	
Revenus dividendes	0,59	0,18	0,59	
Total	7,74	0,53	7,74	0,34
Dividende net	7,21		7,40	

PRÉLÈVEMENTS À LA SOURCE SUR LA PLUS-VALUE

Lors de la cession d'un actif situé en France, le notaire en charge de la vente prélève à la source l'impôt sur la plus-value des personnes physiques. Lors du versement de la plus-value, le montant ainsi prélevé est à son tour prélevé sur les associés soumis à l'impôt en fonction de leur taux de détention.

	Associé soumis à l'impôt sur le revenu (€)		Associé soumis à l'impôt sur les sociétés (€)	
Dividende brut	1,06		1,06	
Prélèvement fiscalité		0,13		-
Dividende net	0,93		1,06	

⁽¹⁾ Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les associés ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

MARCHÉ DES PARTS


PRIX DE SOUSCRIPTION
610€ / part

commission de souscription incluse


PRIX DE RETRAIT
545,34€

par part


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

suivant la souscription et son règlement


NOMBRE DE PARTS
2 301 353

SCPI ACTIVIMMO AU 4^{ème} TRIMESTRE 2025


29 302

associés


16,5M€

 collecte nette
 T4 2025

1,4Md€

capitalisation


27 000

 parts créées
 (nettes des retraits)

ÉVOLUTIONS DU CAPITAL & CONDITIONS D'EXÉCUTION DES ORDRES

période	volume et montants en fin de période			parts en attente de retrait en fin de période ⁽¹⁾	mouvements de parts de la période	
	nombre de parts ⁽¹⁾	capital social (en k€)	capitalisation (en k€)		souscriptions ⁽¹⁾	retraits ⁽¹⁾
T1 2025	2 193 923	1 096 962	1 338 294	0	59 079	10 546
T2 2025	2 238 244	1 119 122	1 365 330	0	52 437	8 116
T3 2025	2 274 353	1 137 176	1 387 356	0	43 446	7 338
T4 2025	2 301 353	1 150 677	1 403 826	0	35 850	8 850

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

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

INFORMATIONS PRATIQUES

1 - CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

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

Prix de souscription

Valeur nominale : 500 euros.

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

Minimum de souscription

10 parts sociales entières pour tout nouvel associé.

Date de jouissance

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

Modalités pratiques

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

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

2 - CONDITIONS DE SORTIE

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

- le retrait demandé à la Société de Gestion dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital, correspondant au remboursement de ses parts, ou
- la cession sans intervention de la Société de Gestion.

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

Retrait demandé à la Société de Gestion

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception au moyen du bulletin de retrait disponible auprès de la Société de Gestion. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou courriel. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait prévu à cet effet à l'article 422-218 du RGAMF et traitées par ordre chronologique d'inscription dans la limite où il existe des souscriptions.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

À la date du 31 décembre 2025, l'associé se retirant perçoit 545,34 euros, soit :

- Prix de souscription : 610,00 euros
- Commission de souscription de 10,60% : 64,66 euros
- Prix de retrait : 545,34 euros

Demande de retrait compensée par des demandes de souscription : la SCPI rachète immédiatement les parts pour les annuler.

Le prix de retrait est égal au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription hors taxes.

Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds sont envoyés dans un délai maximal de trente (30) jours ouvrés à compter de leur validation par Alderan.

Demande de retrait non compensée par les demandes de souscription au bout d'un (1) mois : dans l'hypothèse de la création et de la dotation d'un fonds de remboursement, la Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes.

Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de dix pour cent (10%), sauf autorisation de l'AMF.

Cession de parts sans intervention de la Société de Gestion

Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession.

Deux cas peuvent se présenter :

a) Le cessionnaire est déjà associé de la SCPI : La cession est libre, sous réserve de la notifier à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception afin que cette dernière actualise le registre des associés.

b) Le cessionnaire n'est pas associé de la SCPI : Conformément à l'article 13 des statuts de la SCPI, la cession de parts à un tiers non associé, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant. L'agrément doit être demandé à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception

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

3 - FISCALITÉ

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

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

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

Fiscalité des revenus fonciers

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

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

Fiscalité des produits de placements à revenu fixe

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

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

Fiscalité des dividendes

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

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

Plus-values immobilières

Les plus-values sur cessions de parts de la SCPI

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

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

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

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

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

SCPI ActivImmo, société civile de placement immobilier immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 853 533 594. La note d'information de la SCPI a reçu le visa AMF n° 19-14 en date du 26 juillet 2019 et est disponible auprès de la société de gestion de portefeuille Alderan. Notice publiée au BALO le 11 septembre 2019.

Alderan, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-17000026 en date du 5 septembre 2017. Société par actions simplifiée au capital de 1 619 207 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 538 704 479 et domiciliée au 4, avenue Georges Mandel, 75116 Paris, France.