

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION T3 2025

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - ACTIVIMMO N°25-03
Valable du 1^{er} octobre 2025 au 31 décembre 2025

ACTIVIMMO



REPUBLIQUE FRANÇAISE

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Chères associées, chers associés,

Le troisième trimestre 2025 a marqué une nouvelle étape importante pour ActivImmo avec l'ouverture d'un nouveau pays : le Portugal. Ce cap illustre la volonté d'Alderaan de renforcer l'ancrage européen du portefeuille tout en privilégiant des actifs offrant un équilibre entre sécurité locative et potentiel de création de valeur.

Acquis le 4 août 2025, cet entrepôt logistique de 18 531 m² est situé à Oliveira do Bairro, sur l'axe autoroutier majeur qui relie Lisbonne et Porto. Il est intégralement loué dans le cadre d'un bail de 12 ans dont 8 ans fermes et offre un potentiel

d'extension du bâtiment pour le compte du locataire. Cette opération témoigne de l'approche différenciante et proactive d'Alderaan en recherche permanente de leviers de création de valeur et disposant de la capacité en interne à les identifier et à les activer

Le trimestre a également été marqué par la cession de l'actif de Fretin (59) le 8 septembre 2025, ce qui a permis de cristalliser une plus-value importante. Cette opération s'inscrit dans une gestion active et opportuniste du patrimoine. Un dividende exceptionnel de plus-value immobilière de cession, d'un montant de 0,58€⁽²⁾ brut par part en pleine jouissance, a été versé aux associés le 17 septembre 2025. Cette politique d'arbitrage sera poursuivie au 4^{ème} trimestre 2025 et en 2026.

La livraison, en juillet, d'un entrepôt neuf d'environ 31 000 m² à Durtal (49) vient renforcer la qualité du portefeuille. Cet actif est en cours de commercialisation avec d'ores et déjà un prospect identifié pour une prise à bail de 12 000 m² au cours du quatrième trimestre 2025 ou début 2026.

Dans une période de nouveau marquée par un marché locatif très défavorable, le TOF⁽³⁾ s'établit à 92,8%, en retrait de 0,5 point part rapport au trimestre précédent. Cette évolution s'explique principalement par la révision des valeurs locatives de marché afin de refléter les conditions conjoncturelles de commercialisation, ainsi que par l'impact temporaire lié au délai de mise en location du nouvel actif, Durtal.

L'engagement d'ActivImmo en matière d'ESG se poursuit également avec le déploiement progressif de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) sur plusieurs sites. Ces installations contribuent à l'optimisation en temps réel de la performance énergétique des bâtiments et participent à la réduction de leurs consommations.

Dans un contexte de marché en évolution, ActivImmo continue de démontrer sa résilience et la pertinence de sa stratégie de développement à l'international. Les équipes d'Alderaan restent pleinement mobilisées pour poursuivre sur cette trajectoire, en alliant rigueur, sélectivité et ambition.

Chiffres clés



8,20€⁽¹⁾

**montant brut distribué au T3
par part en pleine jouissance**

- dont 7,62€ de dividende
- dont 0,58€ de distribution de plus-value⁽²⁾



1,4 Md€
capitalisation



1,46%
endettement



22,0 M€
**collecte nette
au 3^{ème} trimestre**



77,3 M€
loyers annuels en place

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

⁽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.

⁽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).

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



1 | 9,3M€
acquisition du
trimestre (hors droits)



1 | 10,0M€
cession du trimestre
 (hors droits)



11 | 6,3M€
actifs en travaux /
montant des travaux
du trimestre⁽¹⁾

FOCUS SUR L'ACQUISITION DU TRIMESTRE⁽²⁾



OLIVEIRA DO BAIRRO (Portugal)

18 531m² | Entrepôt logistique

Taux d'occupation : 100%

Monolocataire

Acquisition d'un ensemble logistique offrant une porte d'entrée sur le marché portugais avec un rendement AEM de 7,7 % et un potentiel de création de valeur post-extension.

date d'acquisition	nom de l'actif	localisation (pays et ville)	prix d'acquisition (hors-droits)
04.08.2025	Transnautica	Oliveira do Bairro, Portugal	9,3 M€
TOTAL			9,3 M€

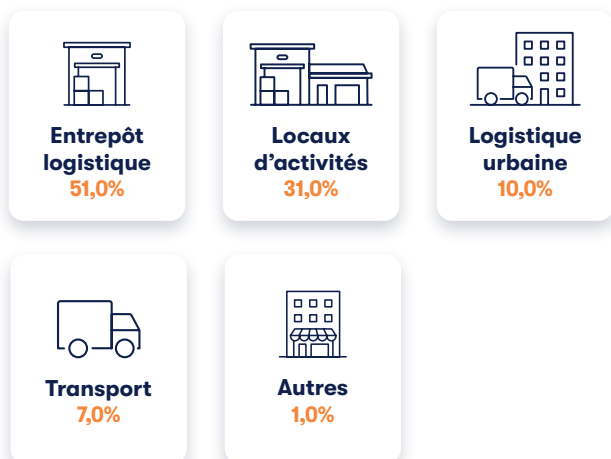
⁽¹⁾ Extension, rénovation lourde, construction neuve.

⁽²⁾ Données exprimées au moment de l'acquisition. Les investissements passés et les rendements associés ne sont pas un indicateur fiable des investissements et rendements futurs.

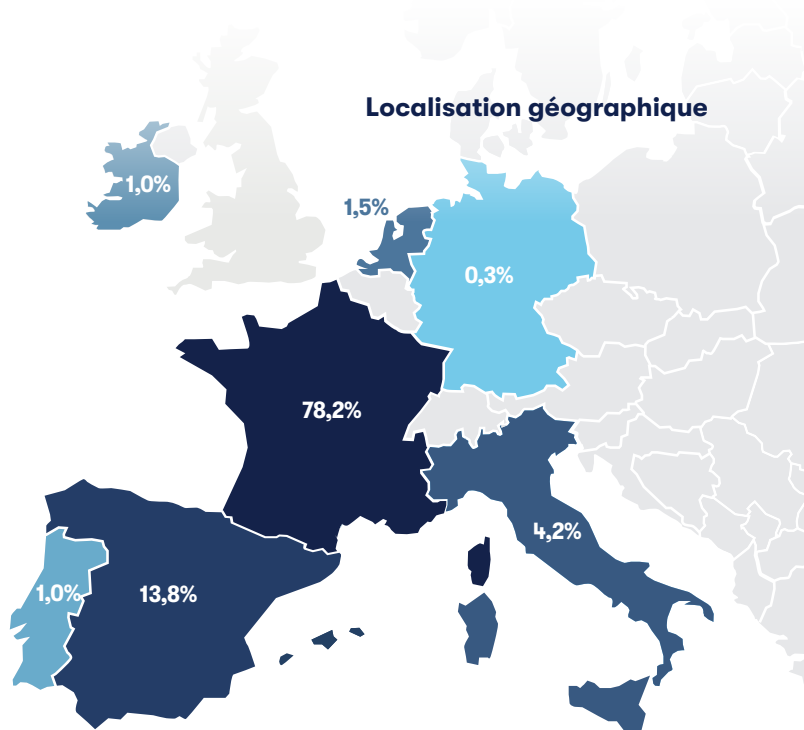
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

au 30.09.2025

Typologies d'actifs



Localisation géographique



CESSION

date de cession	nom de l'actif	localisation (pays et ville)	prix de cession (hors-droits)
08.09.2025	Fretin	France, Fretin (59)	10,0 M€
TOTAL			10,0 M€

PIPELINE ACTIVIMMO



16,0 M€
collecte à investir



2 | 42,8 M€
offres envoyées⁽¹⁾
(hors droits)



0 | 0,0 M€
pipeline sécurisé⁽²⁾
(hors droits)

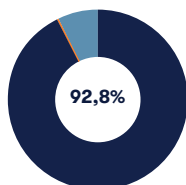
⁽¹⁾ Sous réserve de l'allocation définitive en comité d'investissement.

⁽²⁾ Promesse signée ou offre acceptée.

ÉTAT LOCATIF

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

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



WALT ⁽²⁾
6,5 ans

WALB ⁽³⁾
3,6 ans

Poids des locataires :

- le plus important : 6,5%
- les 3 plus importants : 11,7%
- les 5 plus importants : 15,7%

Commercialisation des lots vacants

- surfaces vacantes : 179 108m²
- actifs ayant de la vacance : 27
- loyers potentiels : 8,8M€/an

Données locatives



77,3M€
 loyers annuels en place



372 locataires | **465** baux



21,0M€ (hors taxes)
 montant des loyers encaissés au T3 2025

Évolution de l'état locatif

	au 30.06.2025	entrées	sorties	au 30.09.2025
actifs	186	1	1	186
surface totale des actifs	1 388 703m ²	18 531m ²	14 158m ²	1 393 076m ²
locataires	370	10	8	372
baux	462	10	7	465
loyers annualisés	78,4 M€	0,4M€ ⁽⁴⁾	1,5M€	77,3M€

⁽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).

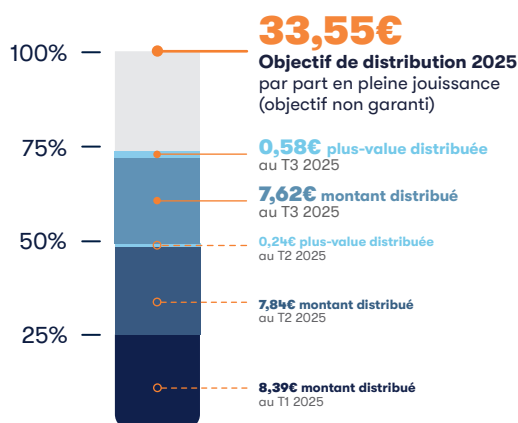
⁽²⁾ Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la fin des baux

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

⁽⁴⁾ Dont 0,4 million d'euros provenant du loyer de l'actif nouvellement acquis, le solde de l'augmentation étant lié à des recommercialisations et indexations de loyer.

DISTRIBUTIONS ET PERFORMANCE

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.



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



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

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	à venir	-
novembre 2025	à venir	-
décembre	à venir	-
total 2025	24,67€	

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

PRÉLÈVEMENTS À LA SOURCE SUR LES DIVIDENDES

Prélèvement lié à la fiscalité étrangère

La SCPI Activimmo étant propriétaire d'immeubles à l'étranger, un prélèvement à la source a été effectué sur le dividende. Ce prélèvement concerne tous les associés quel que soit leur régime fiscal. Il correspond au montant des impôts payés à l'étranger, par la SCPI, pour le compte des associés. Ce montant s'élève à 0,32€ par part au titre du troisième 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 0,17€ par part en pleine jouissance au cours du troisième 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	7,62		7,62	
type de revenu	assiette	prélèvement	assiette	prélèvement
revenus fonciers	7,04	-	7,04	-
prélèvement fiscalité étrangère	-	0,32	-	0,32
revenus financiers	0,22	0,06	0,22	
revenus dividendes	0,36	0,11	0,36	
total	7,62	0,49	7,62	0,32
dividende net	7,13		7,30	

PRÉLÈVEMENTS À LA SOURCE SUR LA PLUS-VALUE

	associé soumis à l'impôt sur le revenu (€)	associé soumis à l'impôt sur les sociétés (€)
dividende brut	0,58	0,58
prélèvement fiscalité	0,16	-
dividende net	0,42	0,58

MARCHÉ DES PARTS



PRIX DE SOUSCRIPTION

610€ / part

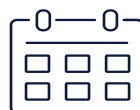
commission de
souscription incluse



PRIX DE RETRAIT

545,34€

par part



DÉLAI DE JOUISSANCE

1^{er} jour du 6^{ème} mois

suivant la souscription
et son règlement



NOMBRE DE PARTS

2 274 353

SCPI ACTIVIMMO AU 3^{ème} TRIMESTRE 2025



28 934

associés



22,0M€

**collecte nette
T3 2025**



1,4Md€

capitalisation



36 108

**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

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

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

INFORMATIONS PRATIQUES

1 - CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

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

Prix de souscription

Valeur nominale : 500 euros.

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

Minimum de souscription

10 parts sociales entières pour tout nouvel associé.

Date de jouissance

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

MODALITES PRATIQUES

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

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

2 - CONDITIONS DE SORTIE

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

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

MODALITES PRATIQUES

Retrait

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

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

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

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

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

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

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

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

Cession de parts sans intervention de la Société de Gestion

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

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

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

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

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

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

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

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

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