

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION T4 2024

ActivImmo

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - ACTIVIMMO N°24-04
Valable du 1^{er} janvier 2025 au 31 mars 2025



REPUBLICQUE FRANÇAISE

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

En ce début d'année 2025, toute l'équipe d'Alderan et moi-même vous adressons nos meilleurs vœux de réussite, de santé et de bonheur.

2024 a été une année difficile pour notre pays dans un contexte politico-économique inédit. Malgré les incertitudes géostratégiques, l'inflation a été maîtrisée (2,2 % en France) et la détente progressive des taux d'emprunt permet de reconstituer des primes de risque attractives pour l'investissement immobilier.

Si certaines SCPI ont connu une baisse de collecte, tel n'a pas été le cas de votre SCPI ActivImmo qui a poursuivi sa croissance, célébrant son cinquième anniversaire avec plus de 170 millions d'euros de collecte en 2024 et une capitalisation dépassant 1,3 milliard d'euros.

Son positionnement sur la logistique et les locaux d'activités demeure porteur, soutenu par l'essor du e-commerce, l'évolution des loyers, la montée en qualité des bâtiments et le respect des normes environnementales. La diversification géographique et la réversibilité des actifs renforcent sa résilience.

En 2024, ActivImmo a su tirer parti des opportunités du marché en réalisant 151 millions d'euros d'acquisitions hors frais, dont 58 % à l'étranger (Espagne, Irlande, Allemagne, Pays-Bas, Italie), augmentant ainsi le portefeuille de la SCPI de 19 nouveaux immeubles et portant le nombre d'associés à 27 345. De surcroît, l'objectif de taux de distribution de 5,50%⁽¹⁾ a été atteint, avec un TRI sur cinq ans 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 :

- le maintien de l'objectif de distribution à 5,50%⁽²⁾ et un objectif de TRI 10 ans fixé à 5%⁽²⁾ ;
- la mensualisation des revenus courant S1 2025 ;
- la mise en avant de l'épargne programmée et du réinvestissement du dividende ;
- 75 % des acquisitions à réaliser hors de France, tout en restant dans la zone euro ; et,
- un taux d'occupation financier supérieur à 95%.

Alderan se structure un peu plus chaque année pour mieux répondre à vos attentes. Croyez, à l'orée de cette nouvelle année, à l'extrême implication de votre société de gestion pour vous servir. **Merci de votre confiance régulièrement renouvelée.**

Chaleureusement vôtre,

Rémy BOURGEON
Président d'Alderan



CHIFFRES CLÉS



8,39€⁽¹⁾
montant brut distribué au T4
par part en pleine jouissance



1,3 Md€
capitalisation



0,6%
endettement



43,6 M€
collecte nette
au 4^{ème} trimestre



74,7 M€
loyers annuels en place

⁽¹⁾ Les performances passées ne présentent 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.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



Au quatrième trimestre 2024, la SCPI ActivImmo a investi environ 27 millions d'euros hors droits, elle reste donc sur sa bonne dynamique de corrélation optimale entre la collecte et les investissements. Ce trimestre, elle a poursuivi sa politique de diversification géographique avec pas moins de quatre acquisitions, toutes réalisées hors de France, offrant un rendement moyen à l'acquisition de 7,86 %⁽²⁾ :

- **deux entrepôts logistiques en Espagne**, chacun offrant un potentiel de réversion positive et dont les locataires présentent une solidité financière ;
- **un entrepôt logistique en Toscane**, en Italie, une région dynamique à l'image de celle du Piémont, où ActivImmo avait acquis son premier actif italien en 2023 ; et,

- **un premier site aux Pays-Bas**, dans une zone d'activité logistique établie à une heure des ports de Rotterdam et d'Anvers dont les flux croissants confèrent une grande liquidité locative aux biens du secteur.

Au même titre que sur l'année 2024, avec plus de 4 milliards d'euros de dossiers analysés sur la thématique logistique et activité, l'équipe Investissement poursuivra son sourcing intensif en 2025 sur toute la zone euro, afin d'identifier des opportunités offrant un couple rendement/risque optimisé.

Adrien KERNEL

Directeur Délégué à l'Investissement



FOCUS SUR LES ACQUISITIONS ⁽²⁾



CARLET (ESP)
22 254m² | Ensemble industriel
Taux d'occupation : 100%
Monolocataire

Sale & leaseback d'un ensemble mixte entrepôt/activités à Valence, une zone logistique majeure de la péninsule ibérique notamment du fait de son port offrant des voies d'export au locataire, un groupe international.



GOIRLE (NL)
7 671m² | Entrepôt logistique
Taux d'occupation : 100%
Monolocataire

Première acquisition d'ActivImmo aux Pays-Bas, un marché logistique mature et robuste grâce à sa localisation centrale en Europe. Cette opération renforce la diversification géographique du portefeuille et s'accompagne d'un bail long terme de 15 ans !

⁽¹⁾ Extension, rénovation lourde, construction neuve

⁽²⁾ Données exprimées au moment de l'acquisition (taux d'occupation et rendement initial acte en main). Les investissements passés et les rendements associés ne sont pas un indicateur fiable des investissements et rendements futurs.



ILLESCAS (ESP)
4 800m² | Entrepôt logistique
Taux d'occupation : 100%
Monolocataire

Acquisition rapide et efficace d'un site logistique en périphérie sud de Madrid (région de Tolède), loué pour une durée ferme de 10 ans à un logisticien spécialisé en livraisons volumineuses.



SELVATELLE (IT)
12 807m² | Entrepôt logistique
Taux d'occupation : 100%
Monolocataire

Deuxième acquisition en Italie, cette fois en Toscane, entre Florence et le port de Livourne, bénéficiant d'un emplacement stratégique. Il s'agit d'un pur bâtiment logistique, offrant un rendement immédiat proche des 8 %.

date	nom de l'actif	localisation (pays et ville)	prix d'acquisition (hors-droits)
22.11.2024	Carlet - Valence	Espagne	11,9M€
26.11.2024	Goirle	Pays-Bas	6,4M€
29.11.2024	Illescas	Espagne	2,3M€
23.12.2024	Selvatelle - Pise	Italie	6,5M€
TOTAL			27,1M€

CESSIONS

ActivImmo a cédé l'actif de Beaucouzé pour un prix de 0,4 million d'euros au cours du quatrième trimestre. Une plus-value de 0,1 million d'euros a été réalisée sur cette vente.

PIPELINE ACTIVIMMO

Au 31 décembre 2024, la collecte annuelle de la SCPI ActivImmo est quasi-intégralement investie. Seuls 15,8 millions d'euros de capitaux restent à investir sur les 172,6 millions d'euros collectés en 2024. Cela représente environ 1,5 mois de collecte nette ; bien en deçà du délai de jouissance de 5 mois pleins. De plus, la SCPI bénéficie de trois lignes de trésorerie totalisant 42 millions d'euros, dont 6,5 millions d'euros déjà utilisés pour les acquisitions immobilières en 2024. Afin de soutenir son plan d'investissement, ActivImmo prévoit de poursuivre le recours à la dette en 2025.



15,8M€
collecte à investir



1 | 9,3M€
offre envoyée⁽¹⁾
(hors droits)



2 | 20M€
pipeline sécurisé⁽²⁾
(hors droits)

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

⁽²⁾ Promesse signée ou offre acceptée

ÉTAT LOCATIF

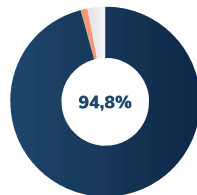
Les loyers annuels en place sont en hausse de 3,1 millions d'euros par rapport au trimestre précédent. Cette hausse provient essentiellement des acquisitions du trimestre, dont les loyers annuels s'élèvent à 2,3 millions d'euros.

Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF)

Le TOF est en diminution de 0,4% par rapport au trimestre précédent. La légère hausse de la vacance est majoritairement liée à la libération des locaux de l'actif de Vallet (6 763m²), ainsi qu'à la livraison de l'actif de Saint-Étienne (à la fin du troisième trimestre pour 2 515m²) en cours de commercialisation locative.

TOF ⁽¹⁾ 94,8%
taux d'occupation financier

- 94,7% de surfaces louées et générant du loyer
- 0,1% de surfaces sous franchise
- 5,2% de solde correspondant aux surfaces construites, vacantes et en cours de commercialisation



WALT ⁽²⁾
6,6 ans

WALB ⁽³⁾
3,7 ans

Poids des locataires

- le plus important : 6,9%
- les 5 plus importants : 22,6%
- les 10 plus importants : 30,8%

DONNÉES LOCATIVES



74,7M€
loyers annuels en place



371
locataires



464
baux



18,4 M€ (hors taxes)
montant des loyers encaissés au T4 2024

État des encaissements

Il n'y a pas de difficulté d'encaissement des loyers hormis auprès des quelques locataires ponctuels déjà mentionnés dans les reportings précédents. Cependant, une provision de 314 676 euros a été enregistrée sur le trimestre, soit 969 599 euros sur l'année 2024. Elle concerne plusieurs locataires peu significatifs en liquidation judiciaire, ainsi qu'un autre en procédure de sauvegarde.

Commercialisation des lots vacants

- surfaces vacantes : 68 918m²
- actifs présentant de la vacance : 19
- loyers potentiels : 4,8 millions d'euros / an

évolution de l'état locatif	au 30.09.2024	entrées	sorties	au 31.12.2024
actifs	180	4	1	183
surface totale des actifs	1 288 242m ²	47 532m ²	583m ²	1 340 129m ²
locataires	365	13	7	371
baux	459	16	11	464
loyers annuels	71,7M€	3,6M€ ⁽⁴⁾	0,5M€	74,7M€

⁽¹⁾ 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)

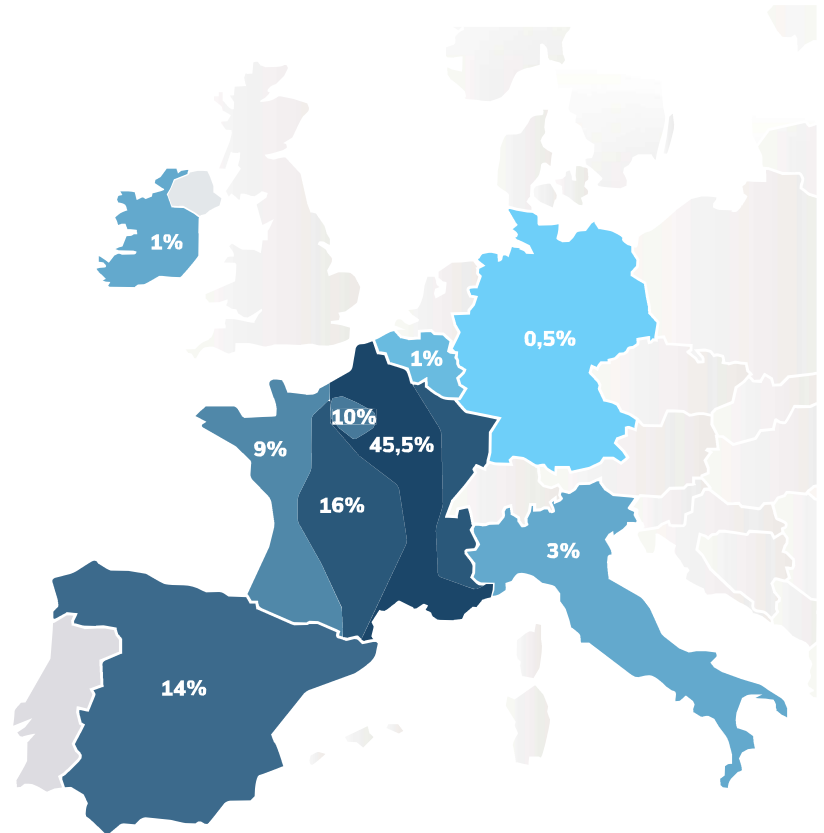
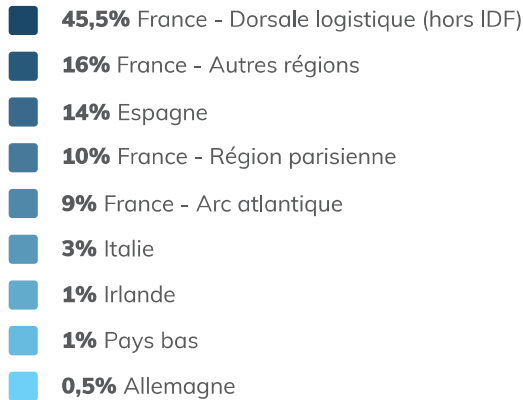
⁽²⁾ Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la fin des baux

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

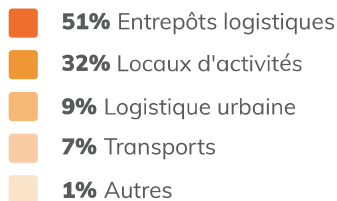
⁽⁴⁾ Dont 2,3 millions d'euros provenant des loyers des actifs nouvellement acquis. Le solde de l'augmentation est lié aux recommercialisations ainsi qu'aux indexations de loyer.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

GÉOGRAPHIQUE



PAR TYPOLOGIE



ACTUALITÉS ESG

Depuis le 6 décembre 2024, la SCPI ActivImmo bénéficie du renouvellement de son label ISR⁽¹⁾ (Investissement Socialement Responsable) pour une durée de trois ans. Ce label, attribué par l'organisme indépendant AFNOR⁽²⁾, témoigne d'un engagement fort en faveur de l'investissement socialement responsable. Pour ce nouveau cycle, ActivImmo a renforcé sa démarche ESG (Environnement, Social et Gouvernance), avec un accent porté sur la biodiversité, un enjeu particulièrement adapté à la typologie des actifs logistiques. Dans cette optique, les efforts ont été revus avec pour priorité la composante environnementale dans une nouvelle pondération de notre outil de notation ESG. Elle se décompose comme suit :

- **Environnement** : 50 %, dont 42 % dédiés à la préservation de la biodiversité ;
- **Social** : 30 %, avec une attention particulière au bien-être des occupants ; et,

- **Gouvernance** : 20 %, pour encourager la résilience climatique et l'implication des parties prenantes.

Cette démarche est mise à jour chaque année en évaluant les performances en phase d'investissement puis en phase de gestion d'actifs immobiliers. ActivImmo s'est fixé des objectifs ambitieux mais réalisables, notamment une amélioration moyenne de +20 points sur 100 de la performance ESG de l'ensemble de ses actifs immobiliers en portefeuille d'ici trois ans. **Votre SCPI ActivImmo poursuit son ambition : transformer les entrepôts et plateformes logistiques pour relever les défis environnementaux et sociaux de demain.**

Hadrien SEROUGNE DE MEEÛS
Référent ESG



⁽¹⁾ Le Label ISR ne garantit pas la performance de la SCPI ActivImmo.

⁽²⁾ Organisme certificateur indépendant garantissant le respect des critères du label ISR.

DIVIDENDE ET PERFORMANCE

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Tous les montants sont nets de frais de gestion mais bruts de fiscalité.



3,76%
TRI 5 ans réalisé



33,56€
dividende brut 2024
par part



5,00%⁽¹⁾
objectif TRI 10 ans



5,50%
taux de
distribution 2024



5,50%⁽¹⁾
objectif de
distribution 2024
soit 33,55€⁽¹⁾ par part

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

HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

période	montant brut 2024 pour une part en pleine jouissance	date de versement
1 ^{er} trimestre 2024	8,39€	26 avril 2024
2 ^{ème} trimestre 2024	8,39€	19 juillet 2024
3 ^{ème} trimestre 2024	8,39€	21 octobre 2024
4 ^{ème} trimestre 2024	8,39€	3 février 2025
total 2024 (12 mois)	33,56€	

PRÉLÈVEMENTS À LA SOURCE

Prélèvement lié à la fiscalité étrangère

La SCPI ActivImmo étant propriétaire d'immeubles à l'étranger, un prélèvement à la source a été effectué sur le dividende. Ce prélèvement concerne tous les associés quel que soit leur régime fiscal. Il correspond au montant des impôts payés à l'étranger, par la SCPI, pour le compte des associés. Ce montant s'élève à 0,55€ par part au titre du quatrième trimestre 2024. Les informations pour déclarer ces revenus perçus à l'étranger seront transmises dans le relevé fiscal annuel.

Prélèvements liés 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 0,21 € 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 (€)	
	assiette	prélèvement	assiette	prélèvement
dividende brut	8,39		8,39	
type de revenu	assiette	prélèvement	assiette	prélèvement
revenus fonciers	7,69	-	7,69	-
prélèvement fiscalité étrangère	-	0,55	-	0,55
dividendes	0,34	0,10	0,34	
revenus financiers	0,36	0,11	0,36	
total	8,39	0,76	8,39	0,55
dividende net	7,63		7,84	

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

2 145 391

SCPI ACTIVIMMO AU 4^{ème} TRIMESTRE 2024



27 345

associés



43,6 M€

collecte nette
T4 2024



1,31 Md€

capitalisation



71 442

parts créées
(nettes des retraits)

ÉVOLUTIONS DU CAPITAL

période	volume et montants en fin de période			parts en attente de retrait en fin de période ⁽¹⁾	mouvement de parts de la période	
	nombre de parts ⁽¹⁾	capital social (en k€)	capitalisation (en k€)		souscriptions ⁽¹⁾	retraits ⁽¹⁾
T4 2023	1 862 469	931 234	1 136 106	0	86 574	7 660
T1 2024	1 933 285	966 642	1 179 304	0	73 307	2 491
T2 2024	2 004 285	1 002 143	1 222 614	0	74 511	3 501
T3 2024	2 073 949	1 036 974	1 265 109	0	73 097	3 442
T4 2024	2 145 391	1 072 695	1 308 689	0	82 237	10 795

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 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.