



RAPPORT ANNUEL

2025

Siège social : 4, avenue Georges Mandel - PARIS (75116)

853 533 594 RCS PARIS

VISA SCPI n° 19-14 du 26.07.2019



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**ALDERAN**



## SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

### Capital au 31 décembre 2025

1 150 676 585 €

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 1 619 207 €

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](http://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 2025

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 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](http://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

### Introduction

Informations légales	2
Performance 2025	4
Distribution 2025	4
Focus immobilier au 31.12.2025	5
Focus valeurs au 31.12.2025	6
Temps forts 2025	7
Éditorial	8
Marché immobilier	10

### 1 Rapport de gestion

Patrimoine d'Activimmo au 31.12.2025	14
Valeurs du patrimoine au 31.12.2025	15
Acquisitions 2025	16
Développements 2025	18
Focus sur les actifs livrés 2025	19
Cessions 2025	20
Financement	21
État locatif au 31.12.2025	22
Capital & marché des parts	23
Contrôle interne, conformité & gestion des risques	24
Assemblée Générale	26
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	29
Tableaux de transparence	35

### 2 Comptes annuels

État du patrimoine	38
Tableau de variation des capitaux propres	40
Engagements hors bilan au 31.12.2025	41
Compte de résultat de l'exercice	42
Règles et méthodes comptables	44
Tableaux détaillant les différents postes	46
Informations sur la rémunération de la Société de Gestion	56

### 3 État des valeurs & Inventaire détaillé

État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société	58
Inventaire détaillé des actifs immobiliers	59

### 4 Rapports & Projet de résolutions

Rapport du Conseil de Surveillance	72
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	74
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	76
Projet de résolutions au titre de l'Assemblée Générale	77
Règlement SFDR : informations périodiques	90



## PERFORMANCE

2025

**5,49%** <sup>(1) (2)</sup>  
taux de distribution  
2025

**5,49%** <sup>(1) (3)</sup>  
performance globale  
annuelle

### Historique TRI 5 ans

TRI 5 ans 2025	TRI 5 ans 2024	TRI 5 ans 2023 : N/A
<b>3,64%</b>	<b>3,76%</b>	TRI 5 ans 2022 : N/A
		TRI 5 ans 2021 : N/A

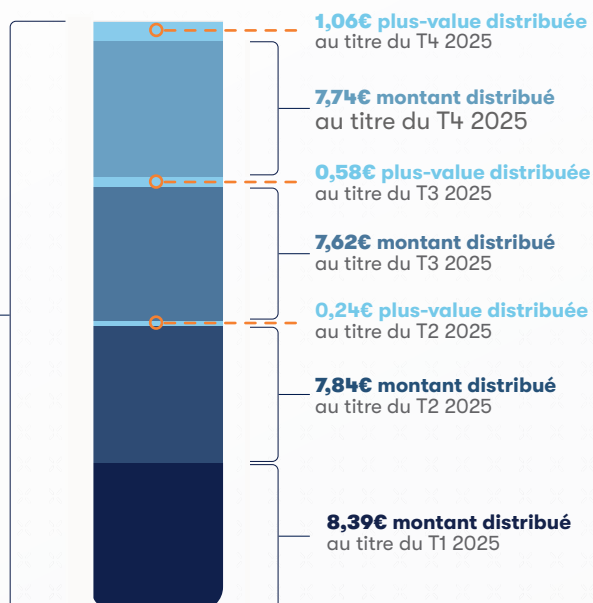
### Avertissement

- <sup>(1)</sup> Les performances passées ne présagent pas des performances futures.
- <sup>(2)</sup> Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-value distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N (source : ASPIM).
- <sup>(3)</sup> La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1 (source : ASPIM).

## DISTRIBUTION

2025

**33,55 €**  
objectif de  
distribution 2025  
par part en  
pleine jouissance



**33,48 €**  
montant brut  
distribué en 2025  
par part en  
pleine jouissance



## FOCUS IMMOBILIER

AU 31.12.2025



**179**

actifs immobiliers

**1 152 M€**

valeur vénale  
du portefeuille

**8,04 %<sup>(1)</sup>**

rendement moyen  
immobilier

**93,1% TOF<sup>(2)</sup>**

annuel selon méthode ASPIM

**77,6 M€**

loyers annuels  
en place

### Politique d'investissement & de gestion

Créée en septembre 2019, ActivImmo est la première SCPI entièrement dédiée aux locaux d'activités et à la logistique, devenue une classe d'actifs à part entière et qui a démontré sa résilience ces dernières années tout en offrant, sur certains secteurs, des perspectives de croissance.

ActivImmo poursuit la constitution de son patrimoine immobilier autour de cette thématique tout en conservant la diversification typologique et géographique qu'elle permet, pour couvrir toute la chaîne logistique (du local urbain comme maillon ultime du dernier kilomètre à l'entrepôt logistique, du bâtiment d'activités légères au site dédié au transport des marchandises) et mailler l'Union européenne à proximité des grandes métropoles régionales.

**ActivImmo accompagne ainsi sensément les tendances macro-économiques du Vieux Continent**, en particulier l'essor du e-commerce, la structuration du marché de la logistique et les politiques de réindustrialisation.



**Benjamin LE BAUT**  
Directeur Général

### Indicateur de risques



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts de la SCPI pendant 8 années.

#### Avertissement

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

La catégorie de risque associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

<sup>(1)</sup> Correspond au taux de rendement actes en main pour les acquisitions de 2025.

<sup>(2)</sup> Le TOF annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels (source : ASPIM).



## FOCUS VALEURS

AU 31.12.2025

**610,00€/part**

**prix de souscription**

commission de souscription  
incluse

**545,34 €**

**valeur de retrait**

**1,4 Md€**

**capitalisation**

**513,56€**

valeur comptable

**493,00 €**

valeur IFI  
résident fiscal  
français

**95,1 M€**

collecte nette 2025

**513,68€**

valeur de réalisation

**313,00 €**

valeur IFI  
résident fiscal  
étranger

**0**

parts en attente  
de retrait

**616,58€**

valeur de reconstitution

## PRIX & RÉCOMPENSES

2025



**Moins de 10 ans**  
(SCPI Thématiques)



**Meilleure communication**  
(Transparence)



**Meilleure SCPI**  
(Spécialisée)



**Meilleure SCPI à capital variable**  
(Logistique)

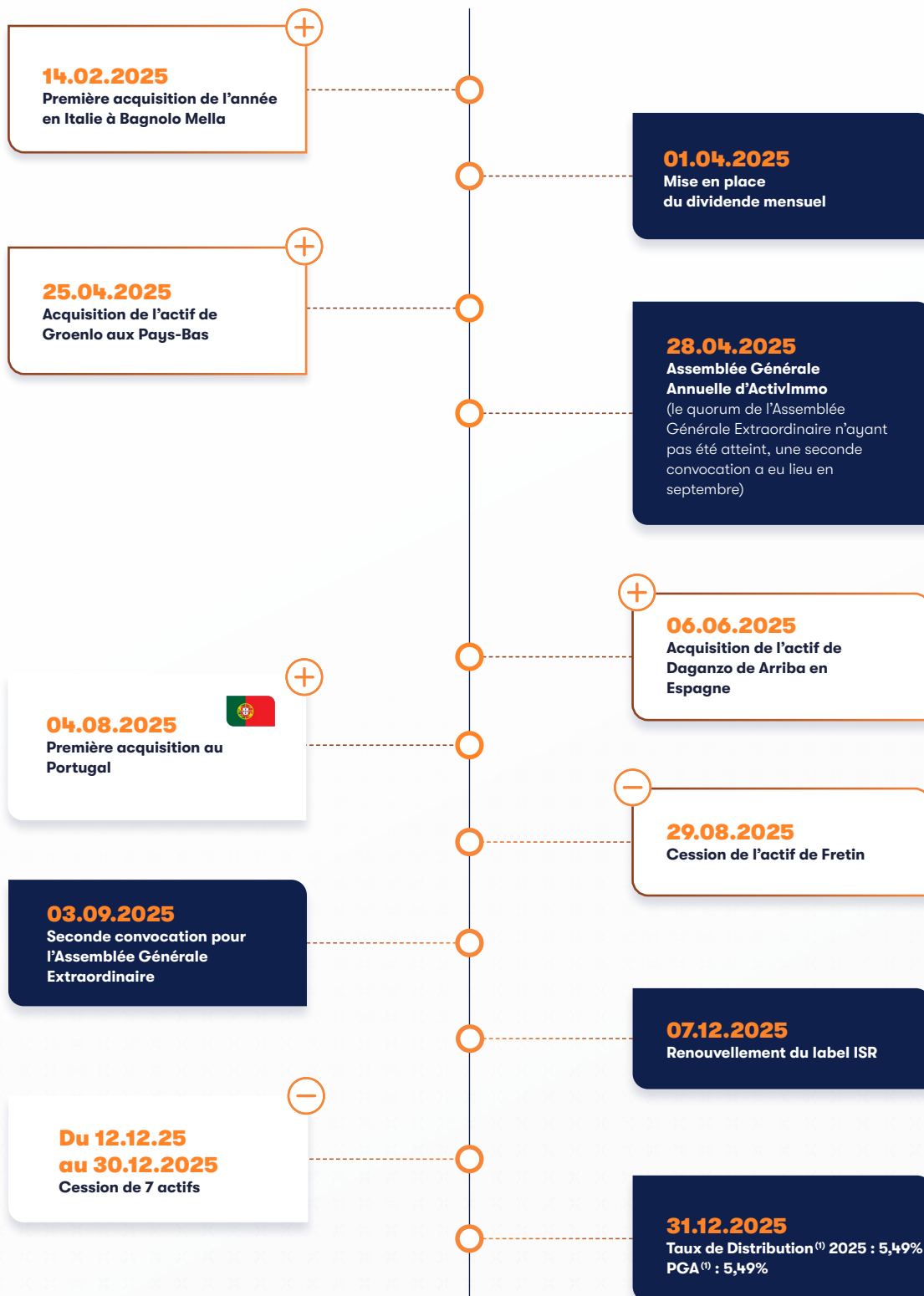
### Avertissement

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



## TEMPS FORTS

2025



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



## ÉDITORIAL

### Un nouveau cap pour Activimmo

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 milliard 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 internationalisation accrue en Europe.

Ce travail de fond est porté par les équipes d'Alderan, dont la complémentarité des savoir-faire permet d'œuvrer en co-construction, au service d'une gestion rigoureuse et proactive des actifs. Cette démarche s'inscrit dans une vision de long terme, visant à préserver et assurer la pérennité de la valeur du portefeuille. Il convient également de souligner la qualité des performances extra-financières d'Activimmo. À ce titre, l'audit annuel

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 **internationalisation accrue** en Europe.

“

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.

”

intermédiaire du label ISR réalisé par l'AFNOR<sup>(1)</sup> n'a relevé aucune non-conformité, attestant de la solidité et de la rigueur des dispositifs déployés.

Dans cette dynamique, l'année 2025 a également été marquée par l'acquisition de quatre nouveaux actifs pour un montant total de 33,5 millions d'euros. Activimmo s'est implantée dans un nouveau pays : le Portugal. Au 31 décembre 2025, le patrimoine de votre SCPI est désormais réparti dans sept pays. Les acquisitions réalisées en 2025 affichent un rendement immobilier moyen de 8,04%<sup>(2)</sup>.

En parallèle de ces investissements, et dans le prolongement de cette gestion rigoureuse, l'année 2025 a également donné lieu à des arbitrages stratégiques portant sur des actifs vacants ou arrivés en fin de cycle locatif. Ces opérations répondent à 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 ciblés, en cohérence avec la stratégie de diversification d'Activimmo. Ces arbitrages ont ainsi permis de distribuer 1,89€<sup>(3)</sup> par part de plus-value de cession en 2025.

Dans un contexte de marché plus exigeant, le maintien du taux d'occupation financier (TOF) a représenté un défi au cours de l'exercice. Conscientes de cet enjeu, les équipes d'Alderan ont intensifié leur engagement quotidien auprès des locataires en place, en les accompagnant activement



<sup>(1)</sup> Association Française de Normalisation

<sup>(2)</sup> Correspond au taux de rendement actes en main pour les acquisitions de 2025.

<sup>(3)</sup> Dividende exceptionnel correspondant aux conditions de vente des immeubles concernés ayant permis la réalisation d'une plus-value. Les revenus passés ne présagent pas des revenus futurs.



## ÉDITORIAL



**Rémy Bourgeon**  
Président

### “ Chers Investisseurs,

C'est avec le sentiment du devoir accompli que l'équipe d'Alderan vous présente le rapport d'activité annuel de votre SCPI ActivImmo. Avec une capitalisation désormais supérieure à 1,4 milliard d'euros, votre SCPI poursuit **une trajectoire de croissance remarquable en seulement six ans.**

Cette dynamique traduit **l'attrait soutenu pour la thématique de la logistique et des locaux d'activités**, qui confirme, année après année, sa robustesse et sa résilience.

En 2026, nous poursuivrons ce développement de manière ambitieuse, **afin d'aller plus loin**, toujours à votre service.

Très cordialement ”



dans leurs projets d'extension et de développement afin de leur fournir des solutions alignées avec leurs besoins et leurs enjeux de croissance, à l'image de l'extension en cours du site de Briare. Parallèlement, des actions ciblées ont été déployées afin de renforcer l'attractivité des actifs et de capter la demande locative. L'ensemble de ces initiatives, menées de manière continue, vise à stabiliser puis améliorer durablement le TOF.

Grâce à une stratégie agile menée sur 2025, le nouvel indicateur de performance globale annuelle (PGA)<sup>(2)</sup> au 31 décembre 2025 d'ActivImmo s'élève à 5,49%<sup>(3)</sup> par part en pleine jouissance pour un taux de distribution 2025 de 5,49%<sup>(3)</sup>. À l'issue de ce quatrième trimestre, ActivImmo confirme son statut de SCPI mature, agile et résiliente,

“ **...les actions engagées de manière constante par les équipes d'Alderan visent à accompagner l'amélioration dans la durée.** ”

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.

**Afin de toujours mieux répondre à vos attentes, nos ambitions pour 2026 sont les suivantes :**

- **tenir notre objectif de TRI** à 10 ans de 5,00%<sup>(3)</sup> ;
- **remonter le taux d'occupation financier** au-dessus de 95% ;
- poursuivre la mise en avant de **l'épargne programmée** et du **réinvestissement des dividendes** ;
- continuer **l'internationalisation du portefeuille** ; et,
- **poursuivre les arbitrages stratégiques** avec pour objectifs : améliorer le taux d'occupation financier, redéployer les flux dégagés sur les marchés européens et vous distribuer des plus-values de cession.

<sup>(1)</sup> Source : IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)

<sup>(2)</sup> La Performance Globale Annuelle pour les SCPI à capital variable correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix public de souscription, entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1 (source : ASPIM).

<sup>(3)</sup> Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

<sup>(4)</sup> Cet objectif est basé 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.



## MARCHÉ IMMOBILIER

### Environnement économique 2025 : une stabilisation progressive dans un contexte encore incertain

L'année 2025 s'inscrit dans une phase de normalisation graduelle après deux exercices marqués par le choc inflationniste et le resserrement monétaire.

En zone euro, le ralentissement économique observé en 2024 s'est prolongé au premier semestre 2025 dans un environnement toujours contraint par les incertitudes géopolitiques, les tensions commerciales et les échéances électorales dans plusieurs pays. Toutefois, la trajectoire monétaire s'est assouplie : la Banque centrale européenne a poursuivi son cycle de baisse des taux, avec un taux de dépôt établi à 2,00 %, contribuant à stabiliser les conditions de financement.

La modération de l'inflation et la stabilisation des taux longs souverains ont permis d'enrayer la phase de décompression brutale des taux immobiliers observée entre 2022 et 2024. Les marchés immobiliers européens entrent ainsi dans une phase plus lisible, caractérisée par :

- une stabilisation progressive des valorisations ;
- un retour sélectif des investisseurs ;
- une hiérarchisation accrue entre actifs prime<sup>(1)</sup> et secondaires<sup>(2)</sup>.

*En 2025, le marché européen de l'investissement logistique et industriel a confirmé sa résilience dans un environnement économique pourtant encore marqué par des incertitudes politiques et commerciales. Les volumes d'investissement ont progressé de 11 % par rapport à 2024 pour atteindre environ 45 milliards d'euros.*

“

*Dans ce contexte, l'immobilier **logistique et industriel** confirme sa position stratégique au sein de l'allocation immobilière européenne.*

”

Dans ce contexte, l'immobilier logistique et industriel confirme sa position stratégique au sein de l'allocation immobilière européenne.

### Marché de l'investissement logistique et industriel en 2025

#### Europe : stabilisation des taux et reprise sélective des volumes

En 2025, le marché européen de l'investissement logistique et industriel a confirmé sa résilience dans un environnement économique pourtant encore marqué par des incertitudes politiques et commerciales. Les volumes d'investissement ont progressé de 11 % par rapport à 2024 pour atteindre environ 45 milliards d'euros. Cette amélioration s'explique par des conditions de financement plus favorables, portées par l'assouplissement monétaire de la Banque centrale européenne, ainsi que par le retour des transactions de portefeuilles.

La logistique confirme ainsi son attractivité structurelle. Elle représente désormais environ 26 % des volumes investis en immobilier commercial en Europe, contre 15 % en 2017, témoignant d'un changement profond dans les allocations d'actifs. La logistique rivalise désormais avec le bureau, longtemps considéré comme la classe d'actifs dominante, et s'impose comme un pilier incontournable des stratégies d'investissement immobilières. Sur le plan des taux, la phase de décompression observée entre 2022 et 2024 s'est interrompue.



<sup>(1)</sup> Actifs prime : biens immobiliers de très haute qualité, situés dans des emplacements recherchés, loués à des locataires solides et offrant un faible niveau de risque.

<sup>(2)</sup> Actifs secondaires : biens immobiliers présentant des caractéristiques moins attractives (emplacement, qualité du bâtiment, locataires ou liquidité), généralement associés à un niveau de risque et/ou de rendement plus élevé.



## MARCHÉ IMMOBILIER



**Miranda KHABIRI**  
 Directrice de la Stratégie  
 et du Fund Management

“

*La **logistique confirme ainsi son attractivité** structurelle. Elle représente désormais environ 26 % des volumes investis en immobilier commercial en Europe, contre 15 % en 2017, témoignant d'un **changement profond dans les allocations** d'actifs. La logistique rivalise désormais avec le bureau, longtemps considéré comme la classe d'actifs dominante, et s'impose comme un **pilier incontournable des stratégies d'investissement** immobilières.*

”



Au cours des douze derniers mois, les taux prime logistiques se sont globalement stabilisés dans la plupart des pays européens, les ajustements enregistrés en 2025 demeurant limités. En Espagne, après la correction intervenue fin 2024, le taux prime s'est stabilisé autour de 4,85 %. Aux Pays-Bas, une légère compression de 5 points de base a été observée au troisième trimestre 2025, portant le taux prime à 4,70 %. Plusieurs marchés, notamment le Royaume-Uni, la Suède, l'Espagne et certains pays d'Europe centrale et orientale, ont enregistré un regain d'activité, tandis que l'Allemagne et la France ont affiché un rythme plus modéré.

Dans ce contexte, le marché demeure toutefois marqué par une forte sélectivité. Les investisseurs privilégient les actifs core<sup>(1)</sup> et core+<sup>(2)</sup>, situés dans des localisations établies ou prime, offrant une visibilité locative et une profondeur de marché avérée. Les méga-transactions restent peu nombreuses, mais le retour progressif des opérations de portefeuilles constitue un signal encourageant pour la liquidité du segment.

### France : contraction des volumes mais maintien de la profondeur de marché

En France, près de 4,1 milliards d'euros ont été investis en immobilier logistique et industriel en 2025, soit un recul de 22 % par rapport à 2024. Cette contraction s'explique en grande partie par les incertitudes politiques et leurs implications économiques et financières, qui ont pesé sur les décisions d'investissement et prolongé une forme d'attente. La classe d'actifs conserve néanmoins un poids significatif, représentant 29 % des volumes investis en immobilier d'entreprise banalisé.

*Le marché demeure toutefois marqué par une forte sélectivité. Les **investisseurs privilégient les actifs core et core+, situés dans des localisations établies ou prime**, offrant une visibilité locative et une profondeur de marché avérée.*



<sup>(1)</sup> Actifs core : actifs immobiliers de grande qualité, bien situés, entièrement loués et générant des revenus locatifs stables, avec un niveau de risque faible.

<sup>(2)</sup> Actifs core + : actifs similaires aux actifs core mais présentant un potentiel d'amélioration (optimisation locative, revalorisation de loyers, légers travaux), offrant ainsi un rendement légèrement supérieur avec un niveau de risque modéré.



## MARCHÉ IMMOBILIER



L'année a été marquée par un net ralentissement des grandes transactions et des cessions de portefeuilles, tandis que les opérations de petite et moyenne taille ont montré une meilleure résistance. Le quatrième trimestre, avec 1,5 milliard d'euros engagés, traduit toutefois un regain d'activité. Les taux prime logistiques se sont stabilisés entre 4,70% et 4,90% selon les localisations, reflétant la rareté des actifs core et un ajustement progressif des prix entre vendeurs et acquéreurs. La liquidité du marché de la dette et les volumes d'equity disponibles constituent enfin des éléments de soutien en vue d'une reprise graduelle en 2026.

### Marché locatif utilisateurs en 2025

#### Europe : reprise maîtrisée et vacance locative contenue

En 2025, le marché locatif logistique européen confirme sa résilience, malgré un rythme d'activité qui reste contenu par rapport aux années post-Covid. La demande demeure inférieure aux niveaux exceptionnellement élevés observés entre 2021 et 2023, mais elle s'inscrit dans une phase de normalisation plus soutenable.

Les dynamiques restent contrastées selon les pays : l'Espagne se distingue par un marché particulièrement dynamique, tandis que l'Allemagne et le Royaume-Uni ont enregistré une reprise progressive au deuxième et au troisième trimestre 2025. Aux Pays-Bas, l'activité est davantage contrainte par un manque de nouveaux développements, et en France, les utilisateurs adoptent une approche plus prudente dans un environnement économique et politique encore incertain.

Le taux de vacance moyen en Europe se maintient entre 5 % et 6 %, un niveau historiquement modéré qui

témoigne d'un équilibre globalement sain entre l'offre et la demande, malgré une légère remontée dans certains marchés. Les loyers prime poursuivent leur progression, avec une hausse de 4,4 % sur un an au troisième trimestre 2025 sur un panel de 46 marchés, traduisant une croissance désormais plus mesurée mais toujours positive. Dans plusieurs pays, la modération du pipeline de développement continue de soutenir les valeurs locatives des actifs les mieux situés, dans un contexte où les utilisateurs privilégient la qualité et la performance des bâtiments, notamment sur les équipements techniques.

#### France : un marché à deux vitesses

En 2025, le marché français de la logistique totalise 3,2 millions de m<sup>2</sup> commercialisés, soit un léger recul de 4 % sur un an et un niveau inférieur à la moyenne des cinq dernières années. Dans un environnement économique et politique incertain, les utilisateurs adoptent une approche plus prudente, avec un repli des grandes surfaces, tandis que les segments intermédiaires demeurent plus actifs. Les prestataires logistiques restent les principaux moteurs de la demande et la dorsale continue de concentrer l'essentiel des transactions.

L'offre immédiate se stabilise à 4,8 millions de m<sup>2</sup> en fin d'année et le taux de vacance s'établit à 6,3%. Le marché se structure toutefois davantage autour d'actifs récents et performants, alors que les surfaces de seconde main demeurent plus longues à commercialiser.

Les loyers poursuivent leur progression, notamment sur les localisations prime de la dorsale, même si les mesures d'accompagnement se développent. La polarisation entre actifs de qualité et parc plus ancien se renforce, confirmant l'importance de la sélectivité dans les stratégies d'investissement.



Les **loyers prime poursuivent leur progression**, avec une hausse de 4,4 % sur un an au troisième trimestre 2025 sur un panel de 46 marchés, traduisant une **croissance désormais plus mesurée** mais **toujours positive**.

#### Sources :

- BNP Paribas Real Estate Research « Logistics market. Europe Q3 2025 »
- CBRE Research « Logistique France T4 2025 »
- Alderan

# **1** | **Rapport de gestion**

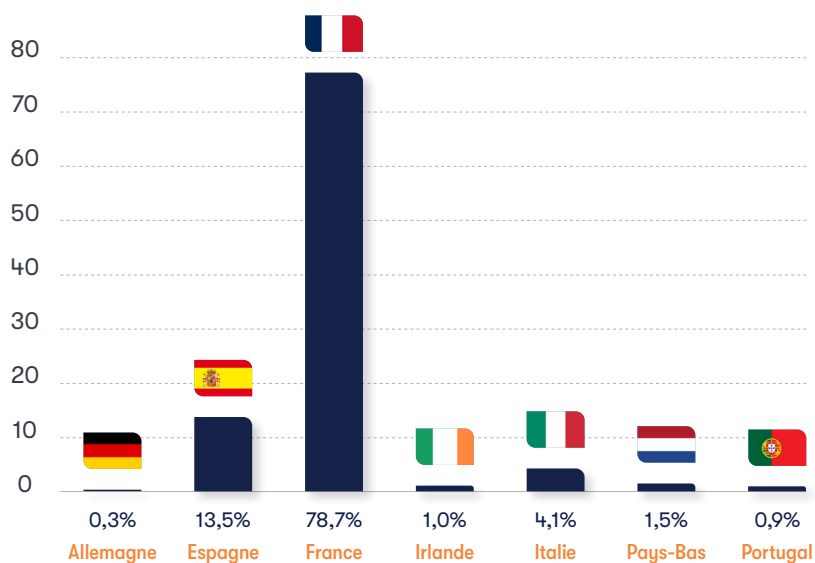
**ACTIVIMMO**



**PATRIMOINE**

AU 31.12.2025

**RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE**

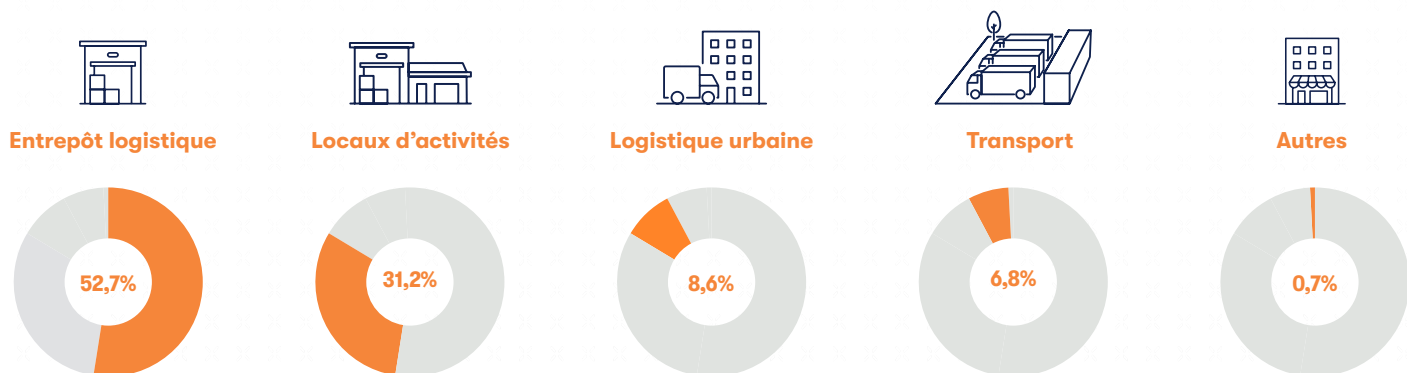


**1 152 M€**  
valeur vénale  
des actifs

**4 | 33,52 M€**  
acquisitions 2025  
(hors droits et frais)

**8 | 19,97 M€**  
cessions 2025  
(hors droits)

**RÉPARTITION TYPOLOGIQUE**





## VALEURS DU PATRIMOINE

AU 31.12.2025

	Valeur 31.12.2024 <sup>(1)</sup> (en k€)	Valeur 31.12.2025 (en k€)	Variation (en k€ et en %)	
Actifs en portefeuille au 1 <sup>er</sup> janvier 2025	1 101 468	1 117 260	15 792	1,4%
Actifs acquis en 2025	33 520	34 750	1 230	3,7%
<b>Sous-total actifs en portefeuille au 31.12.2025</b>	<b>1 134 988</b>	<b>1 152 010</b>	<b>17 022</b>	<b>1,5%</b>
Actifs cédés en 2025	18 530	19 973	1 443	7,8%
<b>TOTAL</b>	<b>1 153 518</b>	<b>1 171 983</b>	<b>18 465</b>	<b>1,6%</b>

La valeur des actifs situés sur l'Arc Atlantique, en hausse de 3,9%, a été portée entre autres par l'actif de Durtal dont la livraison a permis de cristalliser la création de valeur, le bâtiment ayant été développé en propre sur la base d'un coût de revient optimisé.

Alderan a aussi mis son savoir-faire immobilier au service d'Activimmo lors de l'acquisition des actifs de Oliveira Do Bairro au Portugal et Grattan Park en Irlande. Dans le premier cas, une réserve foncière sur le site acquis permettra la construction d'une extension pour le locataire en place. Dans le second cas, Alderan a su acheter le parc d'activité juste avant une période de forte réévaluation des loyers (rent reviews) dont bénéficie aujourd'hui Activimmo. Au global, les actifs acquis dans les pays où Activimmo s'est récemment implantée (Allemagne, Portugal, Pays-Bas, Irlande) voient leur valeur vénale augmenter de 5,1%.

	Zone géographique	Valeur au 31.12.2024	Valeur au 31.12.2025	Variation	
				en €	en %
France	Nord de la France	94 992	95 540	548	0,6%
	Dorsale PLM	411 255	414 135	2 879	0,7%
	Région parisienne	105 211	105 410	199	0,2%
	Région	162 821	165 485	2 664	1,6%
	Arc Atlantique	120 948	125 890	4 942	3,9%
Étranger	Espagne	152 660	155 790	3 130	2,0%
	Italie	46 810	47 300	490	1,0%
	Allemagne, Portugal, Pays-Bas et Irlande	40 290	42 460	2 170	5,1%
<b>TOTAL</b>		<b>1 134 988</b>	<b>1 152 010</b>	<b>17 022</b>	<b>1,5%</b>

<sup>(1)</sup> Augmentée des travaux effectués et des prix d'acquisition 2025



## ACQUISITIONS 2025

(1/2)

Les investissements passés et les rendements associés ne sont pas un indicateur fiable des investissements et des rendements futurs.

Date d'acquisition	Nom de l'actif	Localisation (pays)	Prix d'acquisition (hors droits)
14.02.2025	Bagnolo Mella	Italie	10,70 M€
25.04.2025	Groenlo	Pays-Bas	9,65 M€
06.06.2025	Daganzo de Arriba	Espagne	3,90 M€
04.08.2025	Oliveria do Bairro - Transnautica	Portugal	9,27 M€
<b>TOTAL</b>			<b>33,52 M€</b>

Les acquisitions réalisées en 2025 ont été réalisées avec un taux de rendement moyen de 8,04%<sup>(1)</sup>.



**BAGNOLO MELLA (Italie)**  
 22 059 m<sup>2</sup> | Entrepôt logistique  
 Taux d'occupation : 100%<sup>(2)</sup>  
 Monolocataire

Ensemble logistique situé en périphérie de Brescia, la deuxième plus grande ville de Lombardie, bénéficiant d'une économie locale de premier ordre tant sur le volet industriel que logistique.

<sup>(1)</sup> Correspond au taux de rendement actes en main pour les acquisitions de 2025.

<sup>(2)</sup> Le taux d'occupation physique est exprimé au moment de l'acquisition.



## ACQUISITIONS 2025

(2/2)

Les investissements passés et les rendements associés ne sont pas un indicateur fiable des investissements et des rendements futurs.



### GROENLO (Pays-Bas)

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

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



### DAGANZO DE ARRIBA (Espagne)

7 809 m<sup>2</sup> | Locaux d'activités  
 Taux d'occupation : 100% <sup>(1)</sup>  
 Monolocataire

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



### OLIVEIRA DO BAIRRO (Portugal)

18 531 m<sup>2</sup> | Entrepôt logistique  
 Taux d'occupation : 100% <sup>(1)</sup>  
 Monolocataire

Acquisition d'un ensemble logistique offrant une porte d'entrée sur le marché portugais avec un potentiel de création de valeur post-extension.

<sup>(1)</sup> Le taux d'occupation physique est exprimé au moment de l'acquisition.

<sup>(2)</sup> Extension, rénovation lourde, construction neuve.



## DÉVELOPPEMENTS

2025

**3**

**actifs en  
développement<sup>(2)</sup>**

au 31.12.2025

**38,16 M€**

**montant des travaux  
de développement**

2025

**0,43 M€**

**provision pour  
gros entretien**

**3**

**actifs livrés  
en 2025**



### **CREIL MONTATAIRE (France)**

47 989 m<sup>2</sup> | Locaux d'activités

Date de livraison prévue : 9 avril 2026

Multilocataire

Le projet à Creil consiste en la construction d'un bâtiment à usage logistique de 5 600 m<sup>2</sup> (100% préloué), un bâtiment à usage de bureaux d'environ 2 000 m<sup>2</sup> (100% préloué), et de deux bâtiments à usage d'activités d'environ 2 200 m<sup>2</sup> pour lesquels 5 baux ont été signés, donnant un taux d'occupation de 50% pour ces nouvelles surfaces. La livraison est prévue au 2<sup>ème</sup> trimestre 2026 et le budget s'élève à 13 millions d'euros.



### **ATTIGNAT (France)**

8 983 m<sup>2</sup> | Entrepôt logistique

Date de livraison prévue : 2<sup>ème</sup> trimestre 2026

Monolocataire

Le projet à Attignat correspond à la construction d'un entrepôt de stockage froid positif indépendant d'environ 2 400 m<sup>2</sup> (100% préloué). Le budget s'élève à 6,4 millions d'euros.



### **BRIARE (France)**

14 834 m<sup>2</sup> | Entrepôt logistique

Date de livraison prévue : 29 mai 2026

Multilocataire

Le projet de Briare correspond à une extension d'environ 9 000 m<sup>2</sup> de stockage sec, 100% préloué au groupe Bert - l'un des deux locataires du site. Le budget s'élève à 7,2 millions d'euros HT et la livraison est prévue au 2<sup>ème</sup> trimestre 2026. Cette extension permet de pérenniser le locataire principal (sur 90% des surfaces) pour une nouvelle durée ferme de 9 ans à compter de la livraison.



## FOCUS SUR LES ACTIFS LIVRÉS 2025



**DURTAL (France)**  
 30 849m<sup>2</sup> | Entrepôt logistique  
 Date de livraison : 1<sup>er</sup> juillet 2025

La livraison, en juillet, d'un entrepôt neuf d'environ 31 000 m<sup>2</sup> à Durtal (49) vient renforcer la qualité du portefeuille. Les dernières négociations pour la commercialisation de deux cellules de cet actif (environ 12 000 m<sup>2</sup>) à la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2026 sont en cours.



**FONTENOY-SUR-MOSELLE (France)**  
 25 032m<sup>2</sup> | Entrepôt logistique  
 Date de livraison : 12 juin 2025  
 Sous garantie locative

La livraison d'un nouvel actif à Fontenoy-sur-Moselle (54) avec la mise en place d'une garantie locative de 12 mois. Cet actif est classé ICPE<sup>(1)</sup> et labellisé BREEAM Good. Plusieurs visites ont eu lieu, la commercialisation locative est en cours.



**SOLIERS (France)**  
 14 885m<sup>2</sup> | Entrepôt logistique  
 Date de livraison : 16 janvier 2025  
 Monolocataire

Livraison d'une plateforme logistique d'environ 14 800 m<sup>2</sup> pour un leader français de la vente en ligne de meubles (clé en main locatif), en périphérie de Caen.

<sup>(1)</sup> Installations classées pour la protection de l'environnement.



## CESSIONS

2025

“

Sur le volet des arbitrages, l'exercice 2025 a été marqué par **deux réalisations particulièrement significatives**.

La première, à Fretin, a généré **1,4 M€ de plus-value, soit une performance de +11 % en moins de deux ans**, tout en permettant d'anticiper un risque de vacance locative sur un actif ayant fait l'objet de congés.

La seconde concerne la cession de plusieurs actifs issus du portefeuille « La Poste », **dégageant une plus-value de 36%**.

Ces actifs, souvent **de petite taille et à forte granularité**, présentaient des possibilités de congés annuels. Leur cession a été réalisée dans une fenêtre très resserrée, **entre le 23 et le 30 décembre**, permettant d'optimiser le calendrier de détention tout en enregistrant la plus-value sur l'exercice 2025.

”

**Benjamin LE BAUT**

Directeur Général

**8 | 19,97 M€**

**cessions 2025**  
net vendeur

**3,86 M€**

**plus-value de cession <sup>(1)</sup>**  
**distribuée aux associés en 2025**  
brut de fiscalité

Date de cession	Nom de l'actif	Localisation	Prix de cession (net vendeur en M€)	Plus-value brute réalisée (en M€)
08.09.2025	Fretin	Région	9,98	1,40
12.12.2025	Gondreville	Région	1,50	0,20
23.12.2025	Saint-Brevin-les-Pins	Région	0,67	0,19
23.12.2025	Trappes-Politzer	Région parisienne	1,62	0,57
30.12.2025	Aubergenville	Région parisienne	2,18	0,58
30.12.2025	Domont	Région parisienne	0,88	0,18
30.12.2025	Ermont	Région parisienne	1,45	0,46
30.12.2025	Mantes-la-Jolie	Région parisienne	1,69	0,28
<b>TOTAL</b>			<b>19,97</b>	<b>3,86</b>

<sup>(1)</sup> Ce montant ne comprend pas la plus-value des cessions antérieures à 2025, distribuée le 02.06.25 suite à la décision de l'Assemblée Générale.



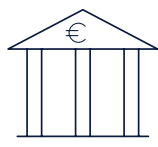
## FINANCEMENT

Au cours de l'exercice, la SCPI a mobilisé 11,5 millions d'euros via les lignes de financement pour financer son programme d'acquisition et les travaux de développement. La SCPI a également procédé à 18 millions d'euros de remboursements, de sorte qu'aucune dette n'est tirée au 31.12.2025. Des discussions avec nos partenaires bancaires sont en cours pour la mise en place de plusieurs financements courant 2026 pour soutenir l'activité d'investissement.

Le tableau suivant détaille les différentes lignes de trésorerie en place au 31 décembre 2025 :

Banque	Montant maximal tirable (en M€)	Montant tiré au 31.12.2025 (en M€)	Taux	Échéance
Palatine	20	0	Euribor + marge	1 <sup>er</sup> trimestre 2026
BRED	1	0	Euribor + marge	1 <sup>er</sup> trimestre 2026
Groupe Crédit Agricole	19	0	Euribor + marge	1 <sup>er</sup> trimestre 2029
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>0</b>		

## DETTES ET AUTRES ENGAGEMENT



**0,79%**  
**endettement**

- dont 0,11% d'emprunt bancaire <sup>(1)</sup>
- dont 0,68% de VEFA ou autres acquisitions payables à terme

## GESTION DE LA TRÉSORERIE

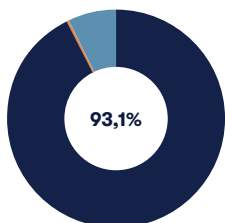
Sur l'exercice 2025, la trésorerie placée de la SCPI Activimmo a généré environ 0,4 million d'euros de revenus financiers, correspondant à un taux de rémunération moyen d'environ 2,07% pour un encours moyen d'environ 19,5 millions d'euros.

<sup>(1)</sup> Emprunt contracté par la filiale BB-8 d'Activimmo.



## ÉTAT LOCATIF

AU 31.12.2025



**93,1% TOF<sup>(1)</sup> annuel**  
(hors développements)

- 92,7% de locaux occupés
- 0,3% de locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,1% de locaux vacants indisponibles à la location
- 6,9% de locaux vacants en recherche de locataire

### Historique TOF annuel<sup>(1)</sup>

(5 derniers exercices)

2021 : 98,3%    2023 : 98,1%    2025 : 93,1%  
 2022 : 98,5%    2024 : 96,3%

**77,6M€**  
loyers annuels  
en place

**81,4M€**  
montant des loyers  
encaissés

**372**  
locataires

**463**  
baux

**WALT<sup>(2)</sup>**  
**6,3** ans

**WALB<sup>(3)</sup>**  
**3,9** ans

Dans un contexte de marché locatif atone pesant sur le taux d'occupation financier, Activimmo a déployé un ensemble de leviers opérationnels pour en accélérer l'amélioration. Des dispositifs d'incitations ont ainsi été mis en place auprès des agents afin de dynamiser la commercialisation et capter davantage de demandes, tandis que les valeurs locatives ont été ajustées pour mieux refléter les conditions de marché.

Parallèlement, plusieurs succès illustrent cette stratégie, notamment les relocations des pieds d'immeuble rue Taitbout et rue Sedaine (actifs situés à Paris), rendues possibles grâce à des opérations de reconversion. Dans certains cas, le lancement d'opérations en blanc s'est également avéré pertinent pour révéler une demande latente.

Enfin, des arbitrages ciblés ont permis de céder des actifs présentant de la vacance, actuelle ou anticipée, tout en générant des plus-values, contribuant ainsi à l'optimisation globale du portefeuille.

### Poids des locataires les plus importants :

Top 1                      Top 3                      Top 5  
**6,7%**                      **12,1%**                      **16,2%**

### Lots vacants :

- surfaces vacantes : 143 764 m<sup>2</sup>
- actifs ayant de la vacance : 26
- loyers potentiels : 6,1M€/an

**42**  
baux signés  
en 2025

**151 816 m<sup>2</sup>**  
surfaces recommercialisées  
en 2025

### Évolution de l'état locatif

	Au 31.12.2024	Entrées	Sorties	Au 31.12.2025
Actifs	183	4	8	179
Surface totale des actifs	1 340 129	67 105	24 401	1 382 833
Locataires	371	39	38	372
Baux	464	42	43	463
Loyers annualisés	74,7	10,8	7,9	77,6

<sup>(1)</sup> Le TOF annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels (source : ASPIM).

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

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



## CAPITAL & MARCHÉ DES PARTS

**1 151 M€**  
capital social

**1,4 Md€**  
capitalisation

**155 962**  
parts créées  
(nettes des retraits)

**95,1 M€**  
collecte nette  
2025

**29 302**  
associés

**610€,00/part**  
prix de souscription  
commission de souscription  
incluse

**545,34€**  
valeur de retrait

**1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois**  
suivant la souscription  
et son règlement  
**délaï de jouissance**



Soliers (14)

<sup>(1)</sup> Pour rappel, les parts sont décimalisées conformément à l'article 74 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.



## CONTRÔLE INTERNE, CONFORMITÉ & 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 réglementaires 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

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 réglementaire 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.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de conformité et dans le code de déontologie d'Alderan s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs.

Les principales missions du RCCI sont de contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité, ainsi que 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 Présidence et à la Direction Générale et à 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 des risques supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.

Les principales missions du Contrôleur des Risques sont les suivantes :

- assurer une revue critique des risques financiers (risque de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) et des risques extra-financiers dits « ESG » (relatifs à la « Finance Durable ») identifiés pour chaque fonds sous gestion. Le Contrôleur des Risques est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la Société de Gestion a mis en place durant l'exercice un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché.
- rendre compte de manière régulière à la Présidence et à la Direction Générale et à 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 réglementaires à la clôture de l'exercice 2025.

Plus globalement, le RCCI s'assure, avec l'assistance de deux collaborateurs, du respect, par Alderan, des dispositions légales et réglementaires et des règles d'organisation et de bonne conduite qui lui sont applicables, ainsi que du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures opérationnelles et de conformité. Le RCCI apporte en outre conseil et accompagnement à la Présidence, à la Direction Générale et aux équipes opérationnelles.





## CONTRÔLE INTERNE, CONFORMITÉ & GESTION DES RISQUES



3. Le troisième niveau (ou « contrôle périodique ») est confié à un prestataire externe de contrôle, le Cabinet Athanase Consulting. 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 de son code de déontologie et de ceux 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 2025, comme Preneurs de Risques, en ce compris les Gérants Financiers, 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 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 2025 a représenté 5 374 k€ brut pour un effectif moyen de 55 salariés. Cette rémunération est ventilée comme suit :

- 4 484 k€ en rémunération fixe ;
- 890 k€ en rémunération variable.

Alderan a consacré un budget de 31,88% de la masse salariale aux preneurs de risques (28,16% de la rémunération fixe totale et 50,63% de la rémunération variable totale de la Société de Gestion).



**Florence TRANCHANT**

Directrice Conformité, Contrôle Interne et Gestion des Risques



## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### 1. Projet de résolutions portant sur les modifications statutaires

Les statuts de la SCPI Activimmo ont été adoptés le 24 juin 2019 et modifiés en dernier lieu le 3 septembre 2025. Il est pris acte qu'une mise à jour des statuts est nécessaire afin de les aligner (i) sur les dernières évolutions législatives et réglementaires applicables aux organismes de placement collectif (notamment l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant sur la modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs et l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif), (ii) sur la doctrine et les recommandations des régulateurs, notamment en matière de gestion de la liquidité, (iii) sur les pratiques de la SCPI, (iv) sur les modifications proposées au règlement intérieur du Conseil de Surveillance, (v) sur la prorogation proposée de la durée des mandats respectifs de la Société de Gestion et de l'expert externe en évaluation, et (vi) sur la modification de l'objet social.

À titre de rappel, l'ordonnance du 3 juillet 2024 précitée, dite ordonnance « Industrie Verte », a pour objectif de moderniser le cadre français de la gestion d'actifs, afin de garantir son attractivité à la suite de l'entrée en vigueur du règlement ELTIF 2.

Quant à l'ordonnance du 12 mars 2025 précitée, prise en application de la loi du 12 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France, son objectif est de simplifier le droit des fonds d'investissement et de faciliter son articulation avec le droit des sociétés, pour rendre le droit français plus attractif et compétitif.

Dans ce contexte, nous vous proposons de soumettre à l'approbation des associés, réunis en assemblée générale extraordinaire, les modifications statutaires suivantes.

#### Modifications proposées en application de l'ordonnance du 3 juillet 2024

##### Mise à jour de l'objet social

Afin d'aligner l'objet social sur la nouvelle rédaction de l'article L.214-114 du Code monétaire et financier, et ainsi laisser la possibilité à la SCPI d'exercer tout ou partie des activités permises par la loi, notamment l'acquisition, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produit.

##### Arrêté des valeurs de réalisation et de reconstitution

Conformément à la nouvelle rédaction de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier, les valeurs de réalisation et de reconstitution des SCPI doivent désormais être arrêtées et publiées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice. Cette obligation s'étend également à l'établissement d'une situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre pour les SCPI à capital variable.

Par conséquent, nous vous proposons d'amender les statuts en conséquence, afin de permettre à la Société de Gestion d'arrêter et de publier ces valeurs conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier susvisé.

##### Prorogation de la durée du mandat de l'expert externe en évaluation

Il est rappelé que Cushman & Wakefield a été nommé en qualité d'expert externe en évaluation par l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023, après accord de l'AMF, pour une durée de cinq ans soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Afin d'aligner les statuts sur la réglementation en vigueur, nous vous proposons de proroger d'un an le mandat de l'expert externe en évaluation qui expirera à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Il est précisé que Cushman & Wakefield a accepté par avance la modification de la durée de son mandat.

#### Modifications proposées en application de l'ordonnance du 12 mars 2025

##### Composition du Conseil de Surveillance

Conformément à la nouvelle rédaction de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, fixant le nombre de membres du Conseil de Surveillance à un minimum de trois (3) et à un maximum de douze (12). Nous vous proposons d'aligner les statuts sur ces nouvelles dispositions, en ajustant en conséquence les nombres minimal et maximal de membres du conseil et en le limitant à 9 membres au plus.

##### Participation aux assemblées générales par télécommunication

En application du nouvel article L.214-107-1 du Code monétaire et financier, il est désormais possible de prévoir la participation des associés aux assemblées générales par des moyens de télécommunication, ainsi que, le cas échéant, la tenue de l'assemblée exclusivement par ce biais.

Par conséquent, nous vous proposons d'introduire dans les statuts une disposition autorisant cette modalité de participation et de vote.

##### Suppression des conditions de quorum

Conformément aux articles L.214-103, L.214-105 et L.214-107 du Code monétaire et financier, le quorum n'est plus requis pour la tenue des assemblées générales, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires.

Toutefois, nous vous proposons de maintenir un quorum réduit, et de modifier les statuts en conséquence, selon les conditions suivantes :



- les assemblées générales ordinaires pourront désormais se tenir et délibérer valablement lorsqu'au moins 20 % du capital social de la SCPI est présent et/ou représenté (contre 25% auparavant) ;
- les assemblées générales extraordinaires pourront désormais se tenir et délibérer valablement lorsqu'au moins 25 % du capital social de la SCPI est présent et/ou représenté (contre 50 % auparavant).

Cette évolution permettrait de simplifier la tenue des assemblées, en évitant notamment la nécessité d'organiser une seconde convocation en l'absence de quorum à la première assemblée, ce qui contribuerait à réduire les coûts opérationnels et logistiques associés pour votre SCPI (convocation, organisation, etc.).

### Modifications proposées aux fins d'intégration du mécanisme de suspension de la variabilité du capital

Dans le cadre du contexte actuel dans lequel les sociétés de gestion sont désormais invitées à réévaluer les outils de gestion de la liquidité mis en place au sein des fonds qu'elles gèrent et leur efficacité, un mécanisme statutaire de suspension de la variabilité du capital dans une SCPI a été intégré et les modalités de fonctionnement du marché secondaire des parts de la SCPI ont été décrites.

En cas d'adoption, la suspension de la variabilité du capital et l'ouverture corrélative du marché secondaire pourront intervenir dans les deux hypothèses suivantes :

- application du mécanisme statutaire lorsque les demandes de retrait au prix en vigueur demeurent non satisfaites dans un délai de six (6) mois de leur inscription sur le registre ; ou
- application du mécanisme de blocage des retraits prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

### Modifications proposées aux fins d'adoption du nouveau règlement intérieur du Conseil de Surveillance

Constatant que le règlement intérieur du Conseil de Surveillance actuellement en vigueur n'est pas aligné avec (i) les recommandations du Code de déontologie de la gestion des SCPI de l'ASPIM, et (ii) les pratiques de marché qui ont évolué, la Société de Gestion a présenté au Conseil de Surveillance un projet de nouveau règlement intérieur.

Il est proposé d'adopter ledit projet comme règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la SCPI, lequel se substitue intégralement au règlement antérieurement en vigueur, et de modifier corrélativement les dispositions statutaires.

### Modifications proposées aux fins d'instauration d'une commission sur mutation de parts

La Société de Gestion souhaite introduire une commission sur mutation de parts :

- en cas de cession de gré à gré entre vendeur et acheteur, ou par voie de mutation à titre gratuit par donation ou dans le cadre d'instance de divorce, au titre de frais de dossier d'un montant forfaitaire de 150€ HT (TVA en sus) quel que soit le nombre de parts transférées, à la charge du cédant ; et
- en cas de transaction sur le marché secondaire de 5% HT (TVA en sus) à la charge de l'acquéreur.

Cette commission vise à couvrir les coûts réels de gestion des mutations de parts et à aligner nos pratiques sur celles du marché, tout en garantissant une gestion rigoureuse et transparente.

Cette commission ne s'appliquera pas aux mutations à titre gratuit intervenant dans le cadre d'une succession, pour lesquelles aucune commission ne sera due à la Société de Gestion.

### Modifications proposées aux fins d'adaptation de certaines stipulations propres aux pratiques de la SCPI

Afin de rendre plus accessible l'investissement en parts de SCPI et faciliter les versements programmés, la Société de Gestion a décidé de modifier le minimum de souscription initiale de parts. À compter du 1<sup>er</sup> mai 2026, il sera d'une (1) part pour tout nouvel associé. Ce nouveau seuil donnera lieu à une modification corrélative dans les Statuts et la note d'information.

Par ailleurs, l'Assemblée prend acte de la nécessité de mettre en cohérence la note d'information et les Statuts notamment en matière d'agrément à donner par la Société de Gestion dans le cadre des souscriptions de parts et des cessions de parts à des tiers non associés.

### Modifications proposées aux fins de prorogation du mandat de la Société de Gestion

Conformément aux statuts, le mandat de la Société de Gestion est à durée déterminée. Constatant que cette pratique n'est pas alignée avec celle du marché et n'est pas non plus en cohérence avec les cycles d'investissement pratiqués au sein de la SCPI, il est proposé que la durée du mandat de la Société de Gestion soit identique à la durée de vie de la SCPI.

Dans la mesure où la durée du mandat de la Société de Gestion figure à l'article 15.1 des Statuts actuels de la SCPI, l'adoption de cette résolution donnera lieu à une modification corrélative des statuts.



Enfin, d'autres modifications de forme et de cohérence sont également proposées afin notamment de tenir compte des modifications précitées.

La Société de Gestion procédera ensuite à une mise à jour de la note d'information afin d'harmoniser les statuts et la note d'information s'agissant des modifications proposées.

## 2. Projet de résolutions portant sur les modifications de la note d'information

La note d'information de la SCPI Activimmo a obtenu le visa de l'AMF le 26 juin 2019 et a été modifiée en dernier lieu le 3 septembre 2025. Il est pris acte qu'une mise à jour de la note d'information est nécessaire (i) afin d'aligner son contenu sur les dernières évolutions législatives et réglementaires, (ii) afin d'aligner son contenu sur la doctrine et les recommandations des régulateurs, notamment en matière de gestion de la liquidité, (iii) afin d'aligner son contenu sur les pratiques de la Société, (iv) du fait de l'adoption d'une commission sur mutation, (v) afin d'aligner son contenu sur les stipulations des statuts et des modifications proposées par la Société de Gestion, (vi) afin d'actualiser la démarche extra-financière de la SCPI en prenant en compte les engagements concrets pris dans le cadre du règlement SFDR et du label ISR, et enfin (vii) afin d'assurer une meilleure clarté de l'information délivrée aux investisseurs dans le cadre de la note d'information ci-après détaillée.

### Modifications proposées aux fins de précision ou renforcement de l'information délivrée aux investisseurs

Une section relative à la **procédure permettant la modification de la stratégie d'investissement** a été intégrée au sein du Chapitre – Introduction.

La section 7 du Chapitre – Introduction relative aux **principales conséquences juridiques des engagements contractuels** a été simplifiée.

La section 6 du Chapitre – Introduction relative au processus d'évaluation des actifs immobiliers a été actualisée, en considération notamment de l'article 11 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L.214-109 du Code monétaire et financier.

Un paragraphe a été intégré au sein de la section 8 du Chapitre – Introduction afin d'intégrer la **décimalisation des parts**, telle que déjà prévue au sein des statuts.

La section 5 du Chapitre I – Conditions générales de souscription de parts et les sections 1.2 a) et 3.2 a) du Chapitre II – Modalités de sortie ont été amendées afin d'intégrer la **possibilité d'effectuer un envoi par voie électronique** afin de soumettre, selon les cas, **son bulletin de souscription/retrait ou son ordre d'achat/vente**.

La section 5 du Chapitre IV – Fonctionnement de la Société, relative au **régime fiscal**, a été modifiée afin de notamment préciser les modalités d'imposition des revenus de source étrangère.

Un paragraphe a été intégré au sein de l'article 6.3 du Chapitre IV – Fonctionnement de la Société, relatif aux **modalités et échéances de communication des informations exigées aux IV (gestion de la liquidité) et V (effet de levier) de l'article 421-34 du RGAMF** afin d'apporter des précisions sur la mise en œuvre opérationnelle des dites modalités par la Société de Gestion.

La section 4 du Chapitre V – Administration – Contrôle – Information de la SCPI a été modifiée afin d'**actualiser les missions du dépositaire**.

### Mise à jour de la démarche extra-financière de la stratégie d'investissement

La Société de Gestion étant soucieuse de produire une information exacte, claire et non trompeuse auprès de ses investisseurs, il est proposé une actualisation de la démarche extra-financière de la SCPI afin qu'elle réponde aux objectifs suivants :

- assurer la pleine conformité avec le règlement SFDR ;
- aligner les pratiques de la SCPI avec les standards du label ISR ;
- formaliser les engagements pris et mis en œuvre du fait de l'obtention et du renouvellement du label ISR.



**Tableaux  
complétant  
le rapport de la  
Société de Gestion**

**ACTIVIMMO**



## COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31.12.2025	Régions	Région parisienne	Arc Atlantique	Dorsale PLM	Espagne	Italie	Allemagne	Irlande	Pays-Bas	Portugal	Total
Entrepôts logistiques	7,2%	2,2%	5,6%	20,1%	11,1%	4,1%	0,0%	0,0%	1,5%	0,9%	52,7%
Locaux d'activités	2,2%	6,5%	2,1%	17,4%	1,6%	0,0%	0,3%	1,0%	0,0%	0,0%	31,2%
Transports	2,6%	0,0%	1,5%	2,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,8%
Logistique urbaine	2,4%	0,5%	1,7%	3,2%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	8,6%
Autres	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
<b>TOTAUX</b>	<b>14,4%</b>	<b>9,2%</b>	<b>10,9%</b>	<b>44,2%</b>	<b>13,5%</b>	<b>4,1%</b>	<b>0,3%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,5%</b>	<b>0,9%</b>	<b>100,0%</b>

## 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 (en €)
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
2025	1 150 677	77 981	2 301 353	29 302	12 349	610,00



## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier</b> (ou lors de la création de la société en 2019)	610,00€	610,00€	610,00€	610,00€	610,00€
<b>Dividende versé au titre de l'année</b>	36,73€	33,56€	33,68€	33,56€	33,48€
<b>Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier</b> (ou lors de la création en 2019) (en %)	6,02%	5,50%	5,52%	5,50%	5,49%
<b>Prix de souscription moyen de l'année</b>	610,00€	610,00€	610,00€	610,00€	610,00€
<b>Taux de distribution sur valeur de marché</b>	6,02%	5,50%	5,52%	5,50%	5,49%
<b>Report à nouveau cumulé par part souscrite (en euros)</b>	0,40€	0,65€	0,90€	0,36€	0,04€ <sup>(1)</sup>

## 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 1 <sup>er</sup> 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)
2021	353	0,27%	-	immédiat	-
2022	1 189	0,22%	-	immédiat	-
2023	17 864	1,34%	-	immédiat	-
2024	20 229	1,09%	-	immédiat	-
2025	34 684	1,62%	-	immédiat	-

<sup>(1)</sup> Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des résolutions 4 et 5.



## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS

En € par part en jouissance	2025		2024		2023		2022		2021	
	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
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	31,52	85,58%	31,58	82,68%	31,02	81,76%	25,54	67,60%	13,44	63,80%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	4,34	11,77%	6,40	16,75%	6,78	17,88%	11,61	30,73%	7,62	36,20%
Produits divers	0,98	2,65%	0,21	0,56%	0,13	0,35%	0,63	1,67%	-	-
<b>Total revenus</b>	<b>36,83</b>	<b>100,00%</b>	<b>38,20</b>	<b>100,00%</b>	<b>37,94</b>	<b>100,00%</b>	<b>37,78</b>	<b>100,00%</b>	<b>21,06</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
Commission de gestion	3,15	8,56%	3,23	8,46%	2,96	7,79%	2,43	6,43%	1,29	6,14%
Autres frais de gestion	0,75	2,03%	0,69	1,81%	0,72	1,91%	3,48	9,21%	2,35	11,16%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,13	0,35%	0,10	0,27%	0,26	0,69%	-	-	-	-
Charges locatives non récupérables	0,83	2,26%	0,52	1,35%	0,13	0,34%	-	-	0,18	0,87%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>4,86</b>	<b>13,19%</b>	<b>4,54</b>	<b>11,90%</b>	<b>4,07</b>	<b>10,73%</b>	<b>5,91</b>	<b>15,64%</b>	<b>2,53</b>	<b>12,03%</b>
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- autres	0,06	0,17%	0,07	0,19%	0,03	0,09%	0,07	0,19%	0,14	0,66%
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- pour travaux	0,18	0,48%	0,15	0,39%	0,08	0,21%	0,05	0,13%	0,41	1,94%
- autres	0,43	1,18%	0,52	1,36%	0,01	0,02%	0,08	0,21%	-	-
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,67</b>	<b>1,83%</b>	<b>0,74</b>	<b>1,95%</b>	<b>0,12</b>	<b>0,32%</b>	<b>0,20</b>	<b>0,53%</b>	<b>0,56</b>	<b>2,66%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>5,53</b>	<b>15,02%</b>	<b>5,29</b>	<b>13,84%</b>	<b>4,19</b>	<b>11,06%</b>	<b>6,11</b>	<b>16,17%</b>	<b>3,09</b>	<b>14,69%</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>31,30</b>	<b>84,98%</b>	<b>32,91</b>	<b>86,16%</b>	<b>33,74</b>	<b>88,94%</b>	<b>31,67</b>	<b>83,83%</b>	<b>17,97</b>	<b>85,31%</b>
Variation report à nouveau <sup>(1)</sup>	(0,30)	-	(0,45)	-	0,48	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire <sup>(1)</sup>	33,48	-	33,55	-	33,68	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement libératoire <sup>(2)</sup>	31,27	-	31,20	-	32,30	-	-	-	-	-
<b>Nombre de parts en jouissance au 31 décembre <sup>(4)</sup></b>	<b>2 124 069,49</b>		<b>1 862 301,16</b>		<b>1 350 625,03</b>		<b>607 501</b>		<b>323 001</b>	

<sup>(1)</sup> Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des résolutions 4 et 5.

<sup>(2)</sup> Inclus le prélèvement de fiscalité étrangère et prélèvement libératoire applicable aux associés concernés.

<sup>(3)</sup> Variation indiquée par part en jouissance au 31 décembre 2024.

<sup>(4)</sup> Nombre de parts moyen en jouissance sur l'année.



## EMPLOI DES FONDS

(en k€)	31.12.2024	Durant l'année 2025	31.12.2025
Fonds collectés	1 311 054	97 387	1 408 441
Cessions d'immeubles	453	1 928	2 380
Divers (emprunts)	(854)	(205)	(1 059)
Commission de souscription	(141 054)	(12 349)	(153 403)
Achats d'immeubles (hors frais)	(969 382)	(55 554)	(1 024 936)
Achats titres (hors frais)	(68 897)	(1 667)	(70 564)
Comptes courants liés	(63 981)	4 150	(59 831)
Frais d'acquisition (non récupérables)	(58 268)	(3 426)	(61 694)
Frais de constitution	(169)	(38)	(207)
Dépôts et cautionnements	(1 181)	(54)	(1 234)
<b>Sommes restantes à investir</b>	<b>7 720</b>	<b>30 173</b>	<b>37 894</b>

## 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)
<b>( A ) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre cumulé de factures concernées	57	4	16	3	42	65
Montant total des factures concernées en k€ - TTC	746	150	34	4	70	258
% total des achats de l'exercice TTC	0,88%	0,18%	0,04%	0,00%	0,08%	0,30%
<b>( B ) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues TTC	-	-	-	-	-	-
<b>( C ) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délais légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)</b>						
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)
<b>( A ) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre cumulé de factures concernées	501	34	59	52	268	413
Montant total des factures concernées en k€ - TTC	9 852	688	970	466	3 471	5 595
% du chiffre d'affaires de l'exercice TTC	11,29%	0,79%	1,11%	0,53%	3,98%	6,41%
<b>( B ) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues TTC	-	-	-	-	-	-
<b>( C ) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délais légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul les retards de paiement	-	-	-	-	-	-



## TABLEAUX DE TRANSPARISATION

Type d'actifs <sup>(1)</sup> immobiliers détenus	Surface en m <sup>2</sup> (pondéré par le % de détention)	Prix d'acquisition à l'acte hors droits (k€)	Valeur estimée du patrimoine (k€)
Transports	93 415	78 450	78 005
Logistique urbaine	103 188	88 147	98 980
Locaux d'activités	345 451	337 088	358 906
Entrepôts logistiques	821 693	552 953	607 328
Autres	5 767	10 091	8 790
<b>Total</b>	<b>1 369 514</b>	<b>1 066 730</b>	<b>1 152 010</b>

Financements mis en place	Au niveau de la SCPI (k€)	Au niveau des filiales (k€)	Total
Emprunts affectés à l'immobilier	-	1 285	1 285
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	67 561 <sup>(2)</sup>	9 364	76 926
Charges non récupérables	(257)	-	(257)
Travaux non récupérables et gros entretien	(273)	(6)	(279)
Impact des douteux	1 038	-	1 038

Composants du résultat d'exploitation	Patrimoine détenu en direct (k€)	Patrimoine des filiales (k€)	Total
Commission de gestion de la SGP	(6 693)	(958)	(7 651)
Autres charges d'exploitation	(1 185)	(978)	(2 163)

<sup>(1)</sup> Selon le tableau des typologies de la classification de l'ASPIM (en date du 20.11.2024), 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.

<sup>(2)</sup> dont 616 k€ de produits d'activités annexes.



## TABLEAUX DE TRANSPARISATION

Composants du résultat financier	Patrimoine détenu en direct (k€)	Patrimoine des filiales (k€)	Total
Intérêts des emprunts	(259)	905	646
Autres charges financières	(195)	(1 774)	(1 969)
Produits financiers	2 673	367	3 041

Composant du résultat exceptionnel	Patrimoine détenu en direct (k€)	Patrimoine des filiales (k€)	Total
Résultat exceptionnel	741	26	767

2

# Comptes annuels



**ACTIVIMMO**



## ÉTAT DU PATRIMOINE

État du patrimoine (en k€)	Au 31.12.2025		Au 31.12.2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
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	992 394	997 164	933 674	918 847
Immobilisations en cours	32 415	33 615	35 581	44 362
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	(426)	-	(451)	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	69 935	63 714	68 268	60 528
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I (placements immobiliers)</b>	<b>1 094 445</b>	<b>1 094 493</b>	<b>1 037 199</b>	<b>1 023 737</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	629	860	629	1 131
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	59 831	59 831	63 981	63 981
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL II (immobilisations financières)</b>	<b>60 460</b>	<b>60 690</b>	<b>64 610</b>	<b>65 112</b>



## ÉTAT DU PATRIMOINE

État du patrimoine (en k€)	Au 31.12.2025		Au 31.12.2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	1 234	1 234	1 181	1 181
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	24 548	24 548	28 375	28 375
Autres créances	10 528	10 528	6 449	6 449
Provision pour dépréciation des créances	(574)	(574)	(1 027)	(1 027)
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	5 000	5 000	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	34 659	34 659	31 689	31 689
<b>TOTAL III (actifs d'exploitation)</b>	<b>75 395</b>	<b>75 395</b>	<b>66 665</b>	<b>66 665</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	(11 773)	(11 773)	(17 523)	(17 523)
Dettes d'exploitation	(10 200)	(10 200)	(10 459)	(10 459)
Dettes diverses	(7 406)	(7 406)	(25 806)	(25 806)
<b>TOTAL IV (passif d'exploitation)</b>	<b>(29 379)</b>	<b>(29 379)</b>	<b>(53 787)</b>	<b>(53 787)</b>
<b>TOTAL III + IV (actifs et passifs d'exploitation)</b>	<b>46 017</b>	<b>46 017</b>	<b>12 878</b>	<b>12 878</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	834	834	767	767
Produits constatés d'avance	(11 747)	(11 747)	(14 063)	(14 063)
Frais d'émission d'emprunts	156	156	293	293
<b>TOTAL V (comptes de régularisation actif et passif)</b>	<b>(10 757)</b>	<b>(10 757)</b>	<b>(13 004)</b>	<b>(13 004)</b>
<b>Capitaux propres comptables (I + II + III + IV + V)</b>	<b>1 190 165</b>	<b>-</b>	<b>1 101 683</b>	<b>-</b>
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>	<b>-</b>	<b>1 201 189</b>	<b>-</b>	<b>1 072 197</b>



## TABLEAU DE VARIATION des capitaux propres

(en k€)	Au 01.01.2025	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Au 31.12.2025
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	1 072 695	-	77 983	1 150 677
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion	<b>28 020</b>	<b>(314)</b>	<b>3 446</b>	<b>31 148</b>
Écart sur remboursement de parts	2 550	-	2 250	4 800
Primes d'émission ou de fusion	235 809	-	17 159	252 964
Primes d'émissions en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(210 339)	(314)	(15 963)	(226 616)
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Écart 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 contrôlés	<b>453</b>	<b>60</b>	<b>1 868</b>	<b>2 380</b>
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	<b>1 673</b>	<b>(903)</b>	-	<b>770</b>
Résultat de l'exercice	<b>61 286</b>	<b>(61 286)</b>	-	<b>66 475</b>
Acompte sur distribution	<b>(62 443)</b>	<b>62 443</b>	-	<b>(61 285)</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 101 683</b>	<b>-</b>	<b>83 297</b>	<b>1 190 165</b>



## ENGAGEMENTS HORS BILAN

Au 31.12.2025

	<b>Montant</b>
<b>Engagements hors bilan donnés</b>	
Hypothèque, privilège de prêteurs de deniers et diverses garanties bancaires extra-comptables	13 876 001
Notionnel des instruments de couverture de change, de taux, et autres dérivé	9 500 000
Covenants bancaires	-
Créance cédée non échue et cession Dailly	-
Engagement pris dans le cadre de VEFA et de programmes de développement	8 135 362
Séquestre non tiré déposé dans le cadre de la cession d'actifs	-
Promesse d'achat d'actif	8 600 000
<b>Engagements hors bilan reçus</b>	
Garanties à premières demandes et cautions bancaires de locataires	5 306 408
Promesse de vente d'actif	5 800 000



## COMPTE DE RÉSULTAT de l'exercice

(en k€)	Exercice 2025	Exercice 2024
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	66 945	58 815
Charges facturées	10 519	10 330
Produits des participations contrôlées	6 642	8 134
Produits annexes	1 967	134
Reprises de provisions	402	131
Transfert de charges immobilières	-	8 671
<b>TOTAL I produits immobiliers</b>	<b>86 474</b>	<b>86 215</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 519	10 330
Travaux de gros entretiens	273	195
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 875	1 086
Dotations aux provisions pour gros entretiens	377	278
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	257	8 601
Dépréciation des créances douteuses	-	970
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL II charges immobilières</b>	<b>13 301</b>	<b>21 459</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)</b>	<b>73 172</b>	<b>64 755</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Produits d'exploitation de la société	-	13
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	19 990
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 372	-
<b>TOTAL I produits d'exploitation</b>	<b>1 372</b>	<b>20 002</b>

<b>Compte de résultat de l'exercice (en k€)</b>	<b>Exercice 2025</b>	<b>Exercice 2024</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commission de la Société de Gestion	6 693	25 577
Charges d'exploitation de la société	1 048	1 092
Diverses charges d'exploitation	-	507
Dotations aux amortissements d'exploitation	137	137
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	2 410	-
<b>Total II charges d'exploitation</b>	<b>10 288</b>	<b>27 314</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)</b>	<b>(8 916)</b>	<b>(7 311)</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	352	-
Produits d'intérêts des comptes courants	1 775	2 147
Autres produits financiers	547	1 636
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL I produits financiers</b>	<b>2 673</b>	<b>3 783</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	259	184
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	195	5
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL II charges financières</b>	<b>455</b>	<b>190</b>
<b>Résultat financier C = (I - II)</b>	<b>2 219</b>	<b>3 594</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	-	250
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL I produits exceptionnels</b>	<b>-</b>	<b>250</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-	2
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL II charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>2</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I - II)</b>	<b>-</b>	<b>248</b>
<b>RÉSULTAT NET (A + B + C + D)</b>	<b>66 475</b>	<b>61 286</b>



## RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

### Faits marquants de l'exercice

Activimmo a poursuivi son développement en 2025. Elle a ainsi étoffé son patrimoine qui compte désormais au 31 décembre 2025, 179 actifs répartis sur le territoire français, espagnol (19 actifs), italien (3 actifs), allemand (2 actifs), néerlandais (2 actifs), irlandais (1 actif) et portugais (1 actif).

Activimmo a acquis 4 actifs au cours de l'année 2025, pour un prix d'acquisition total de 33,52 millions d'euros (hors droits). Ces acquisitions ont été financées par la collecte nette des retraits de 95,1M€ qui a été apportée par 1 957 nouveaux associés.

161 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 les actifs de Saint-Étienne et de Saint-Amand-les-Eaux.

Activimmo détient 79 737 titres des 79 738 qui composent le capital de la SCI Foncière Bert Invest et détient 998 parts de la SCI BB-8 sur les 1 000 qui composent son capital. Enfin, 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 et 0,35 million d'euros le 25 novembre 2025, également dans le cadre d'une réduction de capital.

### 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 septième exercice de la société. L'exercice couvre la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2025 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 Cushman & Wakefield, 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 ainsi que les commissions de souscription versées à la Société de Gestion.

### Acompte sur dividende

L'acompte sur dividende versé en janvier 2026 au titre du quatrième trimestre de l'exercice 2025 est déduit des capitaux propres au 31 décembre 2025.

## Application du nouveau règlement ANC 2022-06

Sous réserve des adaptations prévues par le présent règlement, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) appliquent les dispositions du plan comptable général tel que défini par le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié

par le règlement ANC n° 2022-06 de 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers applicable de manière obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans une perspective de continuité de l'exploitation, image fidèle et comparabilité.

Les principales modifications apportées par le règlement ANC n°2022-06 applicables portent sur :

- La définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- La suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31.12.2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31.12.2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

L'incidence de l'entrée en vigueur de ce règlement se résume comme suit (k€) :

	2025	2025 - PCG 2024	2024
Transfert de charges d'exploitation	-	12 537 <sup>(1)</sup>	19 990
Autres charges d'exploitation	(8 055)	(20 592)	(165)
Transferts de charges immobilières	-	3 426	8 671
Autres charges immobilières	(257)	(3 683)	(8 601)
Produits exceptionnels	-	741	250
Produits annexes	1 967	1 226	134

<sup>(1)</sup> dont commission de souscription pour 12 349 k€.



## TABLEAUX DÉTAILLANT les différents postes

### Immeubles

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	Au 31.12.2024	Acquisitions	Travaux	Mise en service	Cessions	Au 31.12.2025
Terrains nus	3 549	-	-	-	-	3 549
Terrains et constructions	930 126	33 520	41 155	-	(15 955)	988 845
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	35 581	-	54 811	(57 802)	(175)	32 415
Autres	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>969 255</b>	<b>33 520</b>	<b>95 966</b>	<b>(57 802)</b>	<b>(16 130)</b>	<b>1 024 809</b>

### VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

(En K€)	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision au 31.12.2024	Achat immeuble	Patrimoine existant 01.01.2025	Vente immeuble	Patrimoine existant 01.01.2025	Provision au 31.12.2025
Dépenses prévisionnelles sur 2025	189	-	-	-	171	18
Dépenses prévisionnelles sur 2026	106	52	221	1	86	291
Dépenses prévisionnelles sur 2027	45	-	61	-	32	74
Dépenses prévisionnelles sur 2028	57	-	24	31	26	24
Dépenses prévisionnelles sur 2029	55	-	15	9	45	15
Dépenses prévisionnelles sur 2030	-	-	5	-	-	5
<b>Total général</b>	<b>451</b>	<b>52</b>	<b>325</b>	<b>42</b>	<b>360</b>	<b>426</b>



## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Green Force

(en K€)	Prix d'acquisition	Valeur estimée 31.12.2025
Immeuble	17 100	28 900
<b>Dettes</b>	(8 893)	(8 893)
- dont emprunt et dettes financières	(8 177)	(8 177)
- dont autres dettes	(716)	(716)
<b>Autres actifs</b>	1 398	1 398
<b>Autres passifs</b>	-	-
<b>Écart d'acquisition</b>	53	53
- dont retraitement du prix de part	53	53
<b>Augmentation de capital postérieure à l'acquisition</b>	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
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>15 788</b>	<b>21 468</b>

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

BB-8

(en K€)	Prix d'acquisition	Valeur estimée 31.12.2025
Immeuble	10 978	18 150
<b>Dettes</b>	(7 144)	(7 144)
- dont emprunt et dettes financières	(6 079)	(6 079)
- dont autres dettes	(1 065)	(1 065)
<b>Autres actifs</b>	1 543	1 543
<b>Autres passifs</b>	-	-
<b>Écart d'acquisition</b>	-	-
<b>Frais postérieurs à l'acquisition</b>	168	168
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 545</b>	<b>12 717</b>



## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

**FBI**

(en K€)	Prix d'acquisition	Valeur estimée 31.12.2025
Immeuble	62 022	74 180
<b>Dettes</b>	(21 936)	(21 936)
- dont emprunt et dettes financières	(20 331)	(20 331)
- dont autres dettes	(1 604)	(1 604)
<b>Autres actifs</b>	4 451	4 451
<b>Autres passifs</b>	(1)	(1)
<b>Écart d'acquisition</b>	(3 492)	(3 492)
- dont retraitement du prix de part	(3 492)	(3 492)
<b>Augmentation de capital postérieure à l'acquisition</b>	7 556	7 556
- dont augmentation du capital au 31.12.2023	3 311	3 311
- dont augmentation du capital au 27.09.2024	2 582	2 582
- dont augmentation du capital au 28.03.2025	1 663	1 663
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>48 602</b>	<b>53 203</b>

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

(en K€)	Valeur comptable 31.12.2025	Valeur estimée 31.12.2025	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées	629	860	(16 528)	(15 486)	(16 624)	5,20%
<b>Sous-total avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées</b>	59 831	63 714				
BB-8	12 350	5 471	(1)	(990)	(8)	99,80%
FBI	22 659	44 764	(797)	(1 272)	(679)	99,99%
Green Force	24 822	13 478	(469)	(2 746)	(14 942)	100,00%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
<b>TOTAL</b>	<b>60 460</b>	<b>64 573</b>	<b>(17 795)</b>	<b>(20 494)</b>	<b>(32 253)</b>	<b>-</b>

État des créances locataires (en k€)	Solde au 31.12.2025	Solde au 31.12.2024
Créances locataires	23 230	25 988
Créances douteuses	1 319	2 387
Dépréciations des créances locataires	(574)	(1 027)
<b>TOTAL</b>	<b>23 974</b>	<b>27 347</b>

Évolutions des dépréciations (en k€)	Solde au 01.01.2025	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Solde au 31.12.2025
Dépréciations des créances locataires	1 027	919	1 372	574
<b>TOTAL</b>	<b>1 027</b>	<b>919</b>	<b>1372</b>	<b>574</b>

Autres créances (en k€)	Solde au 31.12.2025	Solde au 31.12.2024
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	2 860	6 138
Syndic	-	-
Autres débiteurs	7 668	311
<b>TOTAL</b>	<b>10 528</b>	<b>6 449</b>

Valeurs de placement et disponibilités (en k€)	Solde au 31.12.2025	Solde au 31.12.2024
Valeurs mobilières de placement	5 000	-
Disponibilités	34 659	31 689
<b>TOTAL</b>	<b>39 659</b>	<b>31 689</b>

Comptes de régularisation (en k€)	Solde au 31.12.2025	Solde au 31.12.2024
Charges constatées d'avance	834	767
Frais d'émission d'emprunt à étaler	156	293
Produits constatés d'avance	(11 747)	(14 063)
<b>TOTAL</b>	<b>(10 757)</b>	<b>(13 004)</b>

Provisions pour risques et charges (en k€)	Solde au 31.12.2024	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Solde au 31.12.2025
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-

Décomposition des postes au bilan (en k€)	Solde au 31.12.2025	Solde au 31.12.2024
Emprunts	-	6 500
Concours bancaires courants	-	-
Dépôts de garantie reçus	11 773	11 023
<b>Total des dettes financières</b>	<b>11 773</b>	<b>17 523</b>
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	9 259	10 459
<b>Total des dettes d'exploitation</b>	<b>9 259</b>	<b>10 459</b>
États et autres collectivités	6 719	6 256
Autres créditeurs	9 906	19 550
<b>Total des dettes diverses</b>	<b>16 625</b>	<b>25 806</b>
<b>Total des autres dettes</b>	<b>37 656</b>	<b>53 787</b>

Capital social (en k€)	Solde au 01.01.2025	Augmentations	Diminutions	Solde au 31.12.2025
Capital social	1 072 695	80 371	2 389	1 150 677
<b>Total</b>	<b>1 072 695</b>	<b>80 371</b>	<b>2 389</b>	<b>1 150 677</b>

Au 31 décembre 2025, ActivImmo a émis 2 301 356,20 parts. Au 31 décembre 2024 il y en avait 2 145 390,66.

Prime d'émission (en k€)	Solde au 01.01.2025	Augmentations	Diminutions	Solde au 31.12.2025
Écart sur remboursement de parts	2 550	2 250	-	4 800
Primes d'émissions	235 809	18 735	1 580	252 964
Prélèvement sur prime d'émission	(210 339)	-	16 277	(226 616)
Affectation de résultat	61 286	66 475	61 286	66 475
<b>Total</b>	<b>89 305</b>	<b>87 460</b>	<b>79 142</b>	<b>97 623</b>

<b>Plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (en k€)</b>	<b>Solde au 01.01.2025</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>Solde au 31.12.2025</b>
Plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs	453	3 704	1 776	2 380
<b>Total</b>	<b>453</b>	<b>3 704</b>	<b>1 776</b>	<b>2 380</b>

<b>Résultat de l'activité immobilière (en k€)</b>	<b>Exercice 2025</b>	<b>Exercice 2024</b>
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	66 945	58 815
Charges et taxes refacturées aux locataires	10 519	10 330
Produits des participations contrôlées	6 642	8 134
Produits annexes	1 967	134
Reprises de provisions pour gros entretiens	402	131
Transfert de charges immobilières	-	8 671
- dont frais d'acquisition imputés sur la prime d'émission droit d'enregistrement	-	4 378
- dont frais d'acquisition imputés sur la prime d'émission autres frais d'acquisitions	-	4 030
- dont indemnité assurance	-	620
- dont reversement travaux lors de l'acquisition	-	(360)
- dont frais de constitution	-	3
<b>TOTAL</b>	<b>86 474</b>	<b>86 215</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 519	10 330
Travaux gros entretiens	273	195
Autres charges	1 875	1 086
Frais d'acquisitions, honoraires divers	257	8 601
Dotations gros entretiens	377	278
Dotations dépréciation des créances douteuses	2 410	970
<b>TOTAL</b>	<b>15 712</b>	<b>21 459</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)</b>	<b>70 762</b>	<b>64 755</b>

Résultat d'exploitation (en k€)	Exercice 2025	Exercice 2024
<b>Produits d'exploitation</b>		
Autres produits	-	13
Transfert de charges d'exploitation	-	19 990
- dont commission de souscription imputé sur la prime d'émission	-	19 560
- dont emprunt	-	340
- dont refacturation de frais	-	90
- dont frais de constitution	-	-
Reprises de provisions	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 372	-
<b>Total</b>	<b>1 372</b>	<b>20 002</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de souscription	-	19 560
Commission de la Société de Gestion	6 693	6 017
Commission de cession ou d'acquisition	-	-
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	-	-
Honoraires des commissaires aux comptes	103	108
Honoraires du dépositaire	219	195
Honoraires d'expertises immobilières	141	89
Honoraires d'expertises juridiques	66	13
Honoraires experts comptables	100	53
Honoraires divers	35	133
Frais des emprunts	205	595
Frais assemblée générale	78	165
Autres frais	49	42
Taxes	185	162
Jetons de présence	45	45
Dotations aux amortissements d'exploitation	137	137
<b>TOTAL</b>	<b>8 055</b>	<b>27 314</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(6 683)</b>	<b>(7 311)</b>

Résultat financier (en k€)	Exercice 2025	Exercice 2024
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	352	-
Intérêts de compte courant	1 775	2 147
Revenus des CAT <sup>(1)</sup>	-	167
Agios créditeurs	547	1 470
<b>TOTAL</b>	<b>2 673</b>	<b>3 783</b>
<b>Charges financières</b>		
Intérêts bancaires	-	-
Intérêts d'emprunts	259	177
Agios débiteurs	18	13
<b>TOTAL</b>	<b>277</b>	<b>190</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>2 396</b>	<b>3 593</b>

Résultat exceptionnel (en k€)	Exercice 2025	Exercice 2024
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels liés au résultat immobilier	-	250
Autres	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>250</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Autres (pénalités)	-	2
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>2</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>248</b>

<sup>(1)</sup> Compte à terme



## TRANSACTIONS AVEC LES SOCIÉTÉS GÉRÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION (1/2)

Détails	Montant (en K€)
<b>Tiers : Société de Gestion : Alderan</b>	
Commission de souscription	14 990
Commission de gestion	8 149
Commission sur acquisition et arbitrage des actifs immobiliers	154
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier	270
Domiciliation	1

Détails	Montant (en K€)
<b>Tiers : FBI</b>	
Augmentation de capital	1 663
Acompte, distribution sur résultat distribuable	2 908
Nominal de l'avance en compte courant (encaissement)	-
Nominal de l'avance en compte courant (décaissement)	4 100
Intérêts reçus	1 278

Détails	Montant
<b>Tiers : BB-8</b>	
Acompte, distribution sur résultat distribuable	991
Nominal de l'avance en compte courant (encaissement)	32
Nominal de l'avance en compte courant (décaissement)	1 000
Intérêts reçus	297



## TRANSACTIONS AVEC LES SOCIÉTÉS GÉRÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION (2/2)

Détails	Montant (en K€)
<b>Tiers : Green Force</b>	
Acompte, distribution sur résultat distribuable	2 743
Nominal de l'avance en compte courant (encaissement)	65
Nominal de l'avance en compte courant (décaissement)	5 900
Intérêts reçus	578

Détails	Montant (en K€)
<b>Tiers : Organa IV</b>	
Reduction de capital	-
Dividendes des participations non contrôlées	352
Nominal de l'avance en compte courant (encaissement)	-
Intérêts reçus	-

Détails	Montant (en K€)
<b>Tiers : Kashyk</b>	
Achat de titres	-
Acompte, distribution sur résultat distribuable	254
Nominal de l'avance en compte courant (encaissement)	4 238
Nominal de l'avance en compte courant (décaissement)	-
intérêts reçus	901



## INFORMATIONS SUR LA RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Nature de la rémunération	Assiette de rémunération (HT)	Rémunération versée en 2025 (en k€)
Commission de souscription	10,6% des sommes collectées	12 349
Commission de gestion	10% des recettes de toutes natures encaissées	6 657
	10% des produits financiers perçus	44
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	199
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	151

## FRAIS

- **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 2025 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 1,4 million d'euros.
- **Honoraires de la Société de Gestion** : les commissions versées à la société s'élèvent à 19,0 millions d'euros. Elles se décomposent en 12,3 millions d'euros de commission de souscription et 6,7 millions d'euros de commission de gestion.

### ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Au cours des deux premiers mois de l'année 2026, ActivImmo a collecté 8,6 millions d'euros. Le 21 janvier 2026 ActivImmo a fait l'acquisition d'un actif à Lochem aux Pays-Bas. Il s'agit d'un entrepôt logistique 100% loué. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2026, 18,3M€ acte en main ont été acquis et environ 90,1M€ sont actuellement en cours de due diligence. La tendance d'investissement est donc en ligne avec la stratégie de collecte et de déploiement d'ActivImmo.

# 3

## État des valeurs & Inventaire détaillé

**ACTIVIMMO**



## ÉTAT DES VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ

**nombre de parts au 31.12.2025 : 2 301 353**

(en €)	intégralité de la SCPI	Par part
placement immobiliers (détenus en direct)	1 024 936 432	
autres actifs nets	156 950 291	
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>1 181 886 723</b>	<b>513,56</b>
Valeurs vénales des immeubles (détenus directement et indirectement)	1 152 009 638	
Autres actifs nets	30 155 680	
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>1 182 165 318</b>	<b>513,68</b>
Commissions de souscriptions au moment de la reconstitution (10,6%)	150 411 634	
Frais de notaire et droit d'enregistrement (7,50%)	86 400 723	
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>1 418 977 675</b>	<b>616,58</b>

<sup>(1)</sup> Valeur comptable pour les actifs détenus en direct ou prix convenu lors de l'acquisition des titres des SCI pour les actifs détenus indirectement.



## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES ACTIFS IMMOBILIERS

Typologie	Valeur comptable (en k€)	Valeur estimée (en k€)	Surface totale (en m <sup>2</sup> )
Entrepôts logistiques	575 470	607 328	834 970
Locaux d'activités	344 710	358 906	345 451
Transports	77 998	78 005	93 418
Logistique urbaine	101 327	98 980	103 229
Autres	10 091	8 790	5 767
<b>Total général</b>	<b>1 109 597</b>	<b>1 152 010</b>	<b>1 382 835</b>

Répartition géographique	Valeur comptable (en k€)	Valeur estimée (en k€)	Surface totale (en m <sup>2</sup> )
Province	781 146	801 050	935 835
Région parisienne	88 751	101 930	76 112
Étranger	232 599	245 550	370 166
Paris	7 100	3 480	722
<b>Total général</b>	<b>1 109 597</b>	<b>1 152 010</b>	<b>1 382 835</b>

Répartition par type de détention	Valeur comptable (en k€)	Valeur estimée (en k€)	Surface totale (en m <sup>2</sup> )
Directe	1 016 836	1 042 110	1 218 007
Indirecte	92 761	109 900	164 828
<b>Total général</b>	<b>1 109 597</b>	<b>1 152 010</b>	<b>1 382 835</b>



## ENTREPÔTS LOGISTIQUES (1/3)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (en k€)	Frais d'acquisition (en k€)	Surface (en m <sup>2</sup> )	Détention	Localisation
Alizay	Route du Manoir	29.11.2019	1 250	141	7 357	Direct	Province
Saint-Chamond	9001, rue de Crête d'Oeille	25.05.2020	2 813	279	6 379	Direct	Province
Le Grand-Quevilly	1, avenue Eugene Varlin	26.04.2021	5 800	598	12 230	Direct	Province
Libercourt	6, rue Georges Charpak	16.06.2021	4 250	504	8 944	Direct	Province
Saint-Rambert-d'Albon (3)	Zone d'Activité Les Peyrades	01.07.2021	4 506	152	9 241	Indirect	Province
Saint-Cyr-sur-Loire	Zac de la Rabelais, parc d'activité Aquatop, boulevard Alfred Nobel	01.07.2021	12 277	413	16 032	Indirect	Province
Tain-l'Hermitage	95, avenue du Vercors	01.07.2021	8 703	293	21 970	Indirect	Province
Saint-Donat-sur-l'Herbasse	41, rue des Saules - Quartier Druissieux ZA	01.07.2021	3 929	132	9 400	Indirect	Province
Saint-Avoid	Zone Europort	01.07.2021	2 206	74	5 411	Indirect	Province
Ludres	300, impasse Bernard Palissy	31.07.2021	5 498	398	12 273	Direct	Province
Bourogne	Zone Industrielle de Bourogne Morvillars	31.07.2021	2 382	173	6 820	Direct	Province
Épône	Avenue de la Mauldre	17.09.2021	3 900	293	6 344	Direct	Région parisienne
Saint-Pierre-lès-Nemours	4, rue des Étangs	01.04.2022	1 040	11	4 938	Direct	Province
Orléans	1, rue de Chantemelles, ZAC des Varannes	17.05.2022	12 000	1 231	10 636	Direct	Province
Montbeugny	Lieu-dit La Rose, ZAC, Logiparc 03	08.06.2022	23 500	910	21 927	Direct	Province
Saint-Martin-sur-le-Pré	Lieu-dit Les Deserts	22.06.2022	45 000	2 988	41 433	Direct	Province
Vatry	La basse cour ZAC n°1 Europort	22.06.2022	15 000	1 034	24 051	Direct	Province
Alicante	Calle Del Marcos	28.06.2022	19 435	912	22 234	Direct	Étranger
Saint-Michel-sur-Orge	5, rue de Pauling	28.06.2022	9 910	726	7 830	Direct	Province
Langon	12, route de Villandraut / Gassion	21.07.2022	2 301	208	6 009	Direct	Province
Montredon-des-Corbières	Zone Industrielle de Montredon Plaine, avenue de Louate Avenue du Col de Chèvre, rue de l'Amandière	21.07.2022	4 127	371	2 087	Direct	Province
Lesquin	107, rue de Calvaire	30.09.2022	12 500	1 279	8 427	Direct	Province
Moreuil	Route de Thennes	30.09.2022	4 730	470	7 154	Direct	Province



## ENTREPÔTS LOGISTIQUES (2/3)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (en k€)	Frais d'acquisition (en k€)	Surface (en m <sup>2</sup> )	Détention	Localisation
Villeneuve-sur-Rivière	Lieu-dit La Chapelle	24.10.2022	1 370	96	2 071	Direct	Province
Urnieta (1)	Polygone Industriel Erratzu, parcelle 11	27.10.2022	2 525	49	1 600	Direct	Étranger
Gerzat	1, avenue de Pariou	23.11.2022	4 439	303	4 767	Direct	Province
Mignéres (1)	2, allée Gueslin	23.11.2022	2 286	159	3 880	Direct	Province
Montauban	230, impasse Jacques Daguerre	23.11.2022	5 107	348	4 537	Direct	Province
Noves	Zone Industrielle des Castillonnes, avenue de la Durance	23.11.2022	4 975	339	5 437	Direct	Province
Denain	9, rue des Coopérateurs	09.12.2022	6 346	431	6 301	Direct	Province
Frontignan	12, rue Joseph Montgolfier	12.12.2022	2 290	249	1 716	Direct	Province
Urnieta (2)	Polygone Industriel Erratzu, parcelle H	21.12.2022	400	177	400	Direct	Étranger
Cergy	6-8, rue du Petit Albi	30.01.2023	12 200	894	20 104	Direct	Région parisienne
Massalavés	Avinguda Conchin Ferrer, 17	31.01.2023	10 070	522	14 992	Direct	Étranger
Llíria	Calle de la Coma, 19	17.02.2023	5 800	354	16 524	Direct	Étranger
Capriata d'Orba	Cascina Lunigiana, 21	27.03.2023	25 900	1 154	41 767	Direct	Étranger
Murcie (1)	Poligono Industrial Las Salinas, Avenida de Grecia	31.03.2023	17 000	901	22 872	Direct	Étranger
San Agustín del Guadalix	Carretera Burgos	12.06.2023	5 500	419	7 360	Direct	Etranger
Beychac-et-Caillau	22, route du Fileur	21.06.2023	8 670	589	7 989	Direct	Province
Blois	20-22, rue Robert Nau	21.06.2023	9 088	616	13 870	Direct	Province
Fresnes	21-23, rue de Chevilly	21.06.2023	10 980	808	9 193	Direct	Province
Bruges	Lieu-dit Cantinole-Sud, rue de Commandant Mollière, rue du Commandant Delattre	06.07.2023	8 000	543	7 221	Direct	Province
Beauvais	22, rue du Pont Laverdure	28.09.2023	3 800	336	6 920	Direct	Province
Azuqueca de Henares	Av. Miralcampo, 7	26.10.2023	8 860	504	9 347	Direct	Étranger
Colombes	120, rue Augustin Blanchet, Zone artisanale de Colombes	27.12.2023	2 610	307	4 638	Direct	Province
Soliers	ZAC Éole	12.01.2024	13 124	516	14 885	Direct	Province



## ENTREPÔTS LOGISTIQUES (3/3)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (en k€)	Frais d'acquisition (en k€)	Surface (en m <sup>2</sup> )	Détention	Localisation
Fontenoy-sur-Moselle	5, rue de l'Europe	20.03.2024	21 153	709	25 032	Direct	Province
Gérone	Carrer del repiaix	17.04.2024	7 075	231	14 151	Direct	Étranger
Saint-Amand-les-Eaux	441, rue de Champ des Oiseaux	17.06.2024	10 400	264	19 364	Direct	Province
Durtal	ZA Anjou Actiparc	17.06.2024	1 057	16	31 371	Direct	Province
Mer	Rue Jean Mermoz	21.05.2024	11 150	776	18 970	Direct	Province
Murcie (2)	Ctra. Benferri	25.06.2024	11 000	630	19 200	Direct	Étranger
Burgos	Polígono Empresarial Monde de la Abadesa, calle Camino Casas del Monte de la Abadesa	28.06.2024	12 900	653	24 905	Direct	Étranger
Séville	Alcala de Guadaira	31.07.2024	9 500	446	10 808	Direct	Étranger
Carlet	Cami Carrasqueral, 12	22.11.2024	11 950	605	22 254	Direct	Étranger
Goirle	Edisonstraat, 1-3	26.11.2024	6 385	816	7 672	Direct	Étranger
Illescas	Calle Vereda de las Arboledas 8	29.11.2024	2 300	176	4 800	Direct	Étranger
Selvatelle	Via Volterrana	23.12.2024	6 500	358	12 807	Direct	Étranger
Bagnolo Mella	Via Giuseppe Tovini	14.02.2025	10 700	122	22 059	Direct	Étranger
Groenlo	Den Sliem, 3	25.04.2025	9 650	138	18 706	Direct	Étranger
Oliveira do Bairro	Zona Industrial Vila Verde, Zona Norte	04.08.2025	9 270	1 016	18 531	Direct	Étranger
<b>Sous-total province - direct</b>			278 946	18 728	376 657		
<b>Sous-total province - indirect</b>			31 622	1 064	62 054		
<b>Sous-total région parisienne - direct</b>			16 100	1 187	26 448		
<b>Sous-total région parisienne - indirect</b>			-	-	-		
<b>Sous-total étranger - direct</b>			192 720	10 185	312 989		
<b>Sous-total étranger - indirect</b>			-	-	-		
Briare	Route de la pinade, terre du Marchais Barnault	01.07.2021	8 898	299	14 834	Indirect	Province
Saint-Étienne	76, rue de la Talaudière	31.03.2022	17 100	585	33 005	Indirect	Province
Attignat	Zone artisanale, lieu-dit « Cerf Morand »	23.11.2022	7 567	514	8 983	Direct	Province
<b>Sous-total immobilisation en cours - direct</b>			7 567	514	8 983		
<b>Sous-total immobilisation en cours - indirect</b>			25 998	884	47 839		
<b>SOUS-TOTAL TYPOLOGIE</b>			<b>552 953</b>	<b>32 562</b>	<b>834 970</b>		



## LOCAUX D'ACTIVITÉS (1/3)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (en k€)	Frais d'acquisition (en k€)	Surface (en m <sup>2</sup> )	Détention	Localisation
Montigny-le-Bretonneux	2, avenue des Trois Peuples	27.01.2020	3 085	4	2 361	Direct	Région parisienne
Lieusaint	110, impasse Madeleine Brès	28.04.2020	2 100	138	1 556	Direct	Région parisienne
Noisiel	1, rue de la Mare Blanche	30.07.2020	5 610	413	4 792	Direct	Région parisienne
Trappes	1, avenue des Bouleaux	30.12.2020	4 917	606	5 500	Direct	Région parisienne
Bailly-Romainvilliers	Avenue Christian Doppler	27.11.2020	7 500	144	5 470	Direct	Région parisienne
Vire	2, rue Charles Telier	14.12.2021	2 178	266	5 600	Direct	Province
Vitrolles	9-13, rue de Lisbonne	20.12.2021	13 500	504	7 402	Direct	Province
Lesquin	Lieu-dit Le Mont de Sainghin	21.12.2021	7 410	261	8 145	Direct	Province
Barentin	101, allée des Vergers - Parc d'activités du Hoquet	26.01.2022	4 980	349	12 259	Direct	Province
Cergy / Quartus	10, avenue du Centaure - Parc d'activités de l'Horloge	30.03.2022	10 411	492	8 640	Direct	Région parisienne
Orange	273, rue d'Irlande - 39, rue de Pays Bas	28.04.2022	3 700	454	6 172	Direct	Province
Élancourt Pissaloup	Lieu-dit L'Épine des Champs / 9000 Rpt de L'Épine des champs	18.05.2022	7 000	526	3 906	Direct	Région parisienne
Soorts-Hossegor	Lieu-dit Cheu	28.06.2022	12 300	1 603	11 054	Direct	Province
Tres cantos	26, Avenida Artesanos	28.06.2022	4 200	257	3 627	Direct	Étranger
Reims	Rue Maurice Hollande	30.06.2022	9 800	1 008	7 677	Direct	Province
Roncq	45, avenue de l'Europe	28.07.2022	10 625	934	8 803	Direct	Province
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	4 811	Direct	Région parisienne
Baillet-en-France	2, avenue du Bosquet	16.08.2022	3 700	276	4 067	Direct	Région parisienne
Arbouans	25, rue des Écoles	31.08.2022	6 350	623	8 008	Direct	Province
Élancourt P Bat D	Bâtiment D - Avenue Jean d'Alembert / Rond-point de l'Épine des Champs	15.12.2022	3 250	330	1 526	Direct	Région parisienne
Abadiño	Casimiro Astola, 14	28.12.2022	3 500	172	5 041	Direct	Étranger
Besançon	4B, rue Sophie et Marcellin Berthelot	21.03.2023	928	67	1 611	Direct	Province
Courlaoux	439, rue du 19 mars 1962 - ZI Les Plaines	21.03.2023	550	43	1 331	Direct	Province



## LOCAUX D'ACTIVITÉS (2/3)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (en k€)	Frais d'acquisition (en k€)	Surface (en m <sup>2</sup> )	Détention	Localisation
Gentilly	67 bis, avenue Paul Vaillant Couturier - 42, rue Benoit Malon	21.03.2023	4 245	315	2 175	Direct	Province
La Talaudière	497, rue Albert Camus	21.03.2023	1 624	115	2 261	Direct	Province
Mulhouse	37, rue Jacques Mugnier	21.03.2023	933	68	1 362	Direct	Province
Lyon	88, rue Général Frère	21.03.2023	2 220	155	2 431	Direct	Province
Besançon	6, rue Isaac Newton	03.05.2023	6 300	651	9 371	Direct	Province
Monchy-le-Preux	170, allée de France	22.05.2023	2 800	281	5 160	Direct	Province
Orange	39, rue des Pays-Bas	25.05.2023	1 125	77	1 394	Direct	Province
Andrézieux-Bouthéon	97, rue Roland Garros	21.06.2023	2 798	179	1 954	Direct	Province
Avermes	Rue Hermann Gebauer	21.06.2023	3 800	262	2 525	Direct	Province
Morières-lès-Avignon	465, rue Maurice Racamond	21.06.2023	3 475	240	2 008	Direct	Province
Bollène	Lieu-dit l'Usine	21.06.2023	2 435	170	5 476	Direct	Province
Brest	11-13, rue de Villeneuve	21.06.2023	2 002	141	3 829	Direct	Province
Chaumes-en-Brie	Chemin des Cantines	21.06.2023	1 910	146	1 189	Direct	Province
Grigny	6-8, rue de l'Abbé Grégoire	21.06.2023	3 035	228	2 095	Direct	Province
La Chaussée-Saint-Victor	13, rue Copernic	21.06.2023	4 550	312	4 512	Direct	Province
Le Mans	44, boulevard Pierre Lefauchoux	21.06.2023	2 820	245	4 725	Direct	Province
Rennes	16, rue de la Roberdière	21.06.2023	2 900	201	3 678	Direct	Province
Saint-Apollinaire	2, rue de Bastogne, 22, rue de Cracovie	21.06.2023	2 792	194	4 052	Direct	Province
Sautron	Route de Vannes, 1, route de Brimberne,	21.06.2023	3 523	243	5 861	Direct	Province
Sully-sur-Loire	4, impasse des Muriers	21.06.2023	993	73	620	Direct	Province
Villebon-sur-Yvette	12-14, avenue de la Baltique	21.06.2023	9 600	219	5 039	Direct	Province
Monéteau	Chemin de la Chapelle, Parc d'activité de la Chapelle	29.06.2023	4 500	444	7 440	Direct	Province
Lys-lez-Lannoy	2, rue Raoul Follereau	30.06.2023	1 880	227	2 168	Direct	Province
Moissy-Cramayel	Lieu-dit Le Jatteau, ZAC Université-Gare	06.07.2023	13 912	736	10 678	Direct	Province
Ingré	Rue de la Mouchetière	06.07.2023	2 437	170	3 923	Direct	Province



## LOCAUX D'ACTIVITÉS (3/3)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (en k€)	Frais d'acquisition (en k€)	Surface (en m <sup>2</sup> )	Détention	Localisation
Savigny-sur-Orge	17, avenue du Garigliano, ZAC les Gatines	06.07.2023	1 387	108	1 063	Direct	Province
Boulogne-sur-Mer	Boulevard Chanzy	25.09.2023	6 800	319	4 771	Direct	Province
Collégien	35, allée du Clos des Charmes	25.10.2023	6 645	635	5 501	Direct	Région parisienne
Apprieu (1)	1225, rue Alphonse Gourju	27.12.2023	8 000	923	8 229	Direct	Province
Apprieu (2)	587, rue Alphonse Gourju	27.12.2023	4 150	276	3 676	Direct	Province
Ombrée d'Anjou	ZA de l'Ombrée	27.12.2023	450	57	1 210	Direct	Province
Val-de-Virieu	540, route de la Galandière	27.12.2023	1 648	180	4 938	Direct	Province
Saragosse	Pol. Ind. El Aguila Coors	28.05.2024	5 000	308	13 400	Direct	Étranger
Günzburg	Kimmerle-Ring, 16	13.06.2024	770	121	1 140	Direct	Étranger
Osterrönfeld	Walter-Zeideler-Strabe, 20	13.06.2024	2 945	398	4 796	Direct	Étranger
Belberaud	2, rue de Pierregrat, ZA de la Balme	19.06.2024	4 448	307	6 387	Direct	Province
Grattan Park	Clonshaugh Business & Technology Park	25.06.2024	10 749	925	6 444	Direct	Étranger
Mignières (2)	Allée de la Voie Croix	03.07.2024	2 700	329	2 813	Direct	Province
Daganzo de Arriba	Poligono Industrial Los Frailes	06.06.2025	3 900	176	7 809	Direct	Étranger
<b>Sous-total province - direct</b>			190 513	14 703	207 075		
<b>Sous-total province - indirect</b>			-	-	-		
<b>Sous-total région parisienne - direct</b>			68 817	4 732	48 130		
<b>Sous-total région parisienne - Indirect</b>			-	-	-		
<b>Sous-total étranger - direct</b>			31 064	2 357	42 257		
<b>Sous-total étranger - indirect</b>			-	-	-		
Creil / Montataire	Lotissement « Les Marches de L'Oise »	31.03.2023	46 694	3 046	47 989	Direct	Province
<b>Sous-total immobilisation en cours - direct</b>			46 694	3 046	47 989		
<b>Sous-total immobilisation en cours - indirect</b>			-	-	-		
<b>SOUS-TOTAL TYPOLOGIE</b>			<b>337 088</b>	<b>24 838</b>	<b>345 451</b>		



## LOGISTIQUE URBAINE (1/2)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (en k€)	Frais d'acquisition (en k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Élancourt	65, avenue Gorges Polizer	30.09.2020	2 678	205	1 534	Direct	Région parisienne
Lons-le-Saunier	1695, rue de la Lieme Perrigny	21.12.2020	1 300	142	2 777	Direct	Province
Chauray	40, boulevard François Arago	18.09.2020	6 500	269	20 179	Indirect	Province
Neuville-en-Ferrain (1)	5, rue du Duremont	26.02.2021	2 900	350	5 716	Direct	Province
Sorgues (1)	ZAC du Fournalet III – Avenue des frères Lumiere	01.07.2021	4 087	138	1 794	Indirect	Province
Saint-Priest	7, rue du Lyonnais	01.07.2021	2 403	81	1 830	Indirect	Province
Grasse	107, avenue Jean Maubert	31.07.2021	3 774	273	1 587	Direct	Province
Montmorot	12, chemin des Crochères	31.07.2021	2 758	200	6 715	Direct	Province
Limoges	43, rue Amédée Gordini	31.07.2021	2 154	156	1 113	Direct	Province
Besançon Kastler	4, rue Alfred Kastler	31.07.2021	1 989	144	1 626	Direct	Province
Bourg-Achard	Allée Delamarre Debouteville	17.12.2021	1 270	129	2 100	Direct	Province
Neuville-en-Ferrain (2)	3, rue du Duremont	30.12.2021	2 846	253	7 950	Direct	Province
Paris 9	62, rue Taitbout	21.06.2022	3 300	411	311	Direct	Paris
Paris Sedaine	8 bis, rue de Sedaine	26.07.2022	3 800	474	411	Direct	Paris
Toulouse	6, rue Jean Grandjean, ZAC de Thibaud	24.10.2022	3 459	236	2 827	Direct	Province
Gondreville	Route de Nancy, ZAC du bois Tambour	09.12.2022	10 967	746	16 743	Direct	Province
San Agustín del Guadalix	26, artesanos Av.	13.12.2022	6 350	-	14 920	Direct	Étranger
Pau	Avenue de l'Europe	03.05.2023	1 590	192	1 637	Direct	Province
Fléville-devant-Nancy	350, rue de Champ Moyen	03.05.2023	3 100	290	3 391	Direct	Province
Voreppe	Lieu-dit « L'île Chatagnon », 369, rue du pommarin, ZI Centr'ALP	21.07.2023	2 900	202	4 250	Direct	Province
Oïssel	Zone Industrielle de la Poudrerie, boulevard Dambourney	29.12.2023	18 024	898	3 818	Direct	Province



## LOGISTIQUE URBAINE (2/2)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (en k€)	Frais d'acquisition (en k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Sous-total province - direct			59 030	4 212	62 250		
Sous-total province - indirect			12 990	487	23 803		
Sous-total région parisienne - direct			2 678	205	1 534		
Sous-total région parisienne - indirect			-	-	-		
Sous-total étranger - direct			6 350	-	14 920		
Sous-total étranger - indirect			-	-	-		
Sous-total Paris - direct			7 100	885	722		
Sous-total Paris - indirect			-	-	-		
Sous-total immobilisation en cours			-	-	-		
<b>SOUS-TOTAL TYPOLOGIE</b>			<b>88 147</b>	<b>5 789</b>	<b>103 229</b>		



## TRANSPORTS (1/2)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (en k€)	Frais d'acquisition (en k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Saint-Rambert-d'Albon (1)	Zone d'Activité Les Peyrades	01.07.2021	7 892	266	8 166	Indirect	Province
Saint-Rambert-d'Albon (2)	Zone d'Activité Les Peyrades	01.07.2021	1 498	50	1 759	Indirect	Province
Sorgues (2)	ZAC du Fournail III – Avenue des frères Lumiere	01.07.2021	-	-	431	Indirect	Province
Morhange	Pôle d'activités de la Claire Forêt	01.07.2021	4 379	147	11 706	Indirect	Province
Meyzieu	78, avenue Jean Jaurès	01.07.2021	2 594	87	2 465	Indirect	Province
Coullons	289, les Alliots Coullons	01.07.2021	2 294	77	3 974	Indirect	Province
Sorbiers	Rue Jean Berthon	01.07.2021	1 536	52	1 142	Indirect	Province
Nemours	8, rue des Moines	01.07.2021	1 759	59	1 489	Indirect	Province
Landivisiau	21, rue du Ponant, Zone Industrielle du Vern	31.07.2021	3 232	70	2 203	Direct	Province
Ploufragan	Allée du Pré Rio	31.07.2021	1 389	101	678	Direct	Province
Saint-Just-Saint-Rambert	Zone d'Activité Les Peyrades	31.07.2021	1 227	90	1 824	Direct	Province
Montierchaume	ZA de la Malterie	26.01.2022	8 695	542	15 668	Direct	Province
Ancenis	71, rue André Ampere	18.02.2022	1 253	90	1 499	Direct	Province
Bénesse	1535, route de Capbreton	18.02.2022	3 138	216	2 471	Direct	Province
Châteaubernard	Rue Louis Breguet, Lieu-dit Fief du Roy	18.02.2022	3 038	209	9 825	Direct	Province
Guipavas	21, boulevard Michel Briant	18.02.2022	4 200	262	1 808	Direct	Province
Prinquiau	Lieu-dit Les Basses Landes	18.02.2022	478	38	378	Direct	Province
Questembert	ZI de Kerins	18.02.2022	63	9	235	Direct	Province
Saint-Jacques-de-la-Lande	4, rue Emile Souvestre	18.02.2022	2 327	162	704	Direct	Province
Salles-d'Angles	Lieu-dit le Pont Neuf / rue de l'Avenir	18.02.2022	578	44	3 185	Direct	Province
Castelnau	7, avenue de Saint-Guillan	23.11.2022	2 605	180	1 452	Direct	Province
Colomiers	Zone Industrielle en Jacca, 20 chemin de Garrabot	09.12.2022	1 708	120	719	Direct	Province
Le Petit-Quevilly	3, rue de l'Ancienne Mare	09.12.2022	4 836	333	2 650	Direct	Province
Port-de-Bouc	Boulevard de l'engrenier	09.12.2022	2 510	174	993	Direct	Province



## TRANSPORTS (2/2)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (en k€)	Frais d'acquisition (en k€)	Surface (en m <sup>2</sup> )	Détention	Localisation
Rognac	Zone Industrielle des Cadesteaux, 49, avenue Joseph Cugnot	09.12.2022	2 174	151	441	Direct	Province
Saint-Loubès	7, rue des Fougères	09.12.2022	2 583	179	1 716	Direct	Province
Semécourt	Lieu-dit Grignon, voie Romaine	09.12.2022	4 011	271	2 380	Direct	Province
Vitrolles Wheels	Zone d'aménagement concerté de l'Anjoly	09.12.2022	1 853	130	1 207	Direct	Province
Hærdt	5, rue de l'Industrie	25.11.2022	900	12	1 935	Direct	Province
Vallet	Route d'Acenis, Cl les Dorices	25.11.2022	2 300	213	6 763	Direct	Province
Fontaines Bat 1 et 2	16, rue Jean Marie Paradon, ZAC parc d'activité des Ormeaux	25.11.2022	1 400	99	1 552	Direct	Province
<b>Sous-total province - direct</b>			56 498	3 693	62 286		
<b>Sous-total province - indirect</b>			21 952	739	31 132		
<b>Sous-total immobilisation en cours</b>			-	-	-		
<b>SOUS-TOTAL TYPOLOGIE</b>			<b>78 450</b>	<b>4 432</b>	<b>93 418</b>		



## AUTRES

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (en k€)	Frais d'acquisition (en k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Andrézieux-Bouthéon	1117, avenue Benoit Fourneyron	18.07.2023	10 091	685	5 767	Direct	Province
<b>Sous-total province - direct</b>			10 091	685	5 767		
<b>Sous-total province - indirect</b>			-	-	-		
<b>Sous-total immobilisation en cours</b>			-	-	-		
<b>Sous-total typologie</b>			<b>10 091</b>	<b>685</b>	<b>5 767</b>		

4

# Rapport & Projet de résolutions

**ACTIVIMMO**



## 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 2025, ainsi que sur les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte de la Société en date du 27 avril 2026.

Au cours de cet exercice, le Conseil de Surveillance s'est réuni trois fois en 2025, les 14 mars, 13 juin ainsi que le 19 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.

En outre, le Conseil de Surveillance s'est réuni le 10 mars 2026 pour prendre connaissance des comptes annuels 2025, rencontrer le commissaire aux comptes d'Activimmo et étudier les perspectives 2026.

### Société de Gestion

Il a constaté qu'Alderan structurait ses équipes et ses outils informatiques de façon satisfaisante et proportionnée compte tenu des encours qu'elle gère. Alderan a par ailleurs embauché un DPO (délégué à la protection des données) en février 2026. Son rôle est de garantir que les données personnelles des associés sont correctement protégées.

### Cooptation d'un nouveau membre

Pour rappel, au cours de l'année 2025, Monsieur Frédéric Cosimi a démissionné, Monsieur Franck Girard a été coopté par votre Conseil de Surveillance pour le remplacer conformément aux Statuts d'Activimmo. Cette cooptation a été approuvée lors de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes qui s'est tenue le 29 avril 2025.

### Revue des événements de l'exercice 2025

L'exercice 2025 est le septième exercice d'Activimmo. Au cours de celui-ci, le niveau de collecte – 95,1 millions d'euros – qui malgré une baisse par rapport à l'année dernière (173 millions d'euros) reste tout à fait satisfaisante. Activimmo a ainsi constitué un portefeuille de 179 actifs d'une valeur de 1 152 millions d'euros pour un prix de revient de 1 113 millions d'euros.

Le Conseil de Surveillance se félicite de la mise en place, depuis avril dernier, du versement d'un dividende mensuel, qui permet d'offrir aux associés une meilleure régularité

dans la perception de leurs revenus. Il se réjouit également de la distribution de plus-values de cession intervenue à trois reprises au cours de l'exercice, qui témoigne de la capacité d'Alderan à concrétiser des arbitrages et à en faire bénéficier directement les associés.

Le Conseil de Surveillance a pu constater que chaque décision d'acquisition est longuement mûrie et se fait dans un panel très étoffé de choix possibles. Alderan a étudié 23,6 milliards d'euros en 2025.

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 en 2023. En 2024, la SCPI Activimmo a ouvert trois nouveaux pays à l'investissement que sont : l'Irlande, les Pays-Bas et l'Allemagne. En 2025, la SCPI Activimmo continue de s'étendre à l'étranger avec l'ouverture du Portugal. Le Conseil de Surveillance juge ce développement tout à fait satisfaisant.

Le taux d'occupation financier 2025 est de 93,1%. Ce TOF est en baisse par rapport à l'année dernière où il était de 96,3%. Le conseil de surveillance s'est assuré que la Société de Gestion mettait tout en œuvre pour relever le taux d'occupation.

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 6,7% des loyers (contre 6,9% en 2024 et 7,7% en 2023). 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 au 31 décembre 2025 par l'expert externe en évaluation - Cushman et Wakefield. L'expert a retenu une valeur de 1 152 millions d'euros soit une augmentation de 1,5% par rapport au 31 décembre 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.





## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



### Renouvellement du Conseil de Surveillance

Conformément à la réglementation et aux statuts, le Conseil de Surveillance doit être renouvelé en totalité lors de l'Assemblée Générale 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

### 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 12,3 millions d'euros à la Société de Gestion au titre de la commission de souscription et 6,7 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 Mixte du 27 avril 2026

Lors de sa séance du 10 mars 2026, le Conseil de Surveillance, après avoir pris connaissance des projets de rapport de gestion et de comptes annuels préparés par la Société de Gestion ainsi que du projet des résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2026, 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*  
**Monsieur Christian BOUTHÉ**



## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31.12.2025

### 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 2025, 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 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

#### 3. Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

#### 4. 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 « Évaluation 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.

#### 5. 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.

#### 6. 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.

## 7. 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 9 avril 2026

Pour le commissaire aux comptes  
**BM&A**  
**Marie-Cécile MOINIER**



## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2025

### **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 9 avril 2026*

Le commissaire aux comptes  
**BM&A**  
**Marie-Cécile MOINIER**



## PROJET DE RÉSOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### Exposé des motifs :

#### Au titre de l'assemblée générale ordinaire

Conformément aux dispositions légales et statutaires, il est soumis aux associés de la Société l'approbation des comptes annuels de la Société pour l'exercice social clos au 31 décembre 2025. De plus, les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivant à terme, il est proposé de procéder au renouvellement du Conseil de Surveillance. Il est également proposé d'adopter une version modifiée du règlement intérieur du Conseil de Surveillance. Enfin, il est proposé de proroger les mandats de la Société de Gestion et de l'expert externe en évaluation. Pour plus d'information, il est renvoyé au contenu des rapports de la Société de Gestion, du commissaire aux comptes et du Conseil de Surveillance.

#### Au titre de l'assemblée générale extraordinaire

Compte tenu des évolutions réglementaires récentes, il est proposé aux associés de la Société de mettre à jour les statuts et d'autoriser la Société de Gestion à mettre à jour la Note d'Information en conséquence. Pour plus d'information, il est renvoyé aux rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance.

En conséquence de ce qui précède, il est soumis aux délibérations de l'assemblée générale mixte de la Société les résolutions suivantes :

#### Au titre de l'assemblée générale ordinaire :

##### **Première résolution**

###### Approbation des comptes annuels de l'exercice social clos au 31 décembre 2025

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du commissaire aux comptes et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve le rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, ainsi que les comptes annuels de l'exercice social clos au 31 décembre 2025, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, faisant ressortir un résultat bénéficiaire de 66 474 901€.

##### **Deuxième résolution**

###### Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice social clos au 31 décembre 2025

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du commissaire aux comptes et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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.

##### **Troisième résolution**

###### Quitus aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice social clos au 31 décembre 2025

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du commissaire aux comptes et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, en conséquence de ce qui précède, donne quitus entier et sans réserve aux membres du Conseil de Surveillance dans l'exécution de leur mandat pour l'exercice social écoulé.

##### **Quatrième 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 » au cours de l'exercice écoulé

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du commissaire aux comptes et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte et approuve le prélèvement de la somme de 93 239 € sur le montant total des primes d'émission perçues par la Société au cours de l'exercice social clos au 31 décembre 2025 ainsi que son affectation (i) au compte de report à nouveau à hauteur d'un montant de 55 955 € ce qui a pour effet de porter le report à nouveau à un montant de 825 658 € et (ii) au compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (ou à tout compte équivalent) à hauteur d'un montant de 37 284€.



## Cinquième résolution

### Affectation du résultat de l'exercice social clos au 31 décembre 2025

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du commissaire aux comptes et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte que le résultat bénéficiaire de l'exercice social de l'année 2025 s'élève à la somme de 66 474 901,26€, que le report à nouveau s'élève à la somme de 769 702,89€, et qu'en conséquence, le résultat distribuable s'élève à la somme de 67 244 604,15€.

En conséquence de l'adoption des résolutions précédentes, l'Assemblée décide d'affecter le résultat de distribuable de l'exercice social clos au 31 décembre 2025 de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende d'un montant de 67 205 372,19 € (soit 33,48 € par part sociale en pleine jouissance) correspondant au montant des acomptes déjà versés.

En conséquence, le solde du poste « report à nouveau » est porté de 769 702,89€ à 95 186€ compte tenu de l'affectation d'une partie de la prime d'émission au report à nouveau, sous réserve de l'approbation de la quatrième résolution.

## Sixième résolution

### Constatation de la distribution des sommes inscrites au compte des « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » intervenue au cours de l'exercice clos ; 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate que le compte des plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles locatifs fait figurer un montant de 2 380 392 € au 31 décembre 2025, déduction faite de l'acompte versé en septembre 2025, d'un montant de 1 264 800 €.

L'Assemblée prend acte que les plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs en 2025 s'élevaient au total à la somme de 3 645 192 €.

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du commissaire aux comptes et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales

Ordinaires, 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 2026.

## Septième résolution

### Approbation des valeurs réglementaires au 31 décembre 2025

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du commissaire aux comptes et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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 2025 sont les suivantes :

- Valeur comptable : 1 181 886 723€ ; soit 513,56€ par part ;
- Valeur de réalisation : 1 182 165 318€ ; soit 513,68 € par part ; et
- Valeur de reconstitution : 1 418 977 675€ ; soit 616,58€ par part.

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

## 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 et financier, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate qu'il n'y a pas de convention réglementée soumise à son approbation.



## Neuvième résolution

### Renouvellement de l'autorisation 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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

### Adoption du nouveau règlement intérieur du Conseil de Surveillance

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires :

- constate que le règlement intérieur du Conseil de Surveillance n'est pas aligné avec les recommandations du code de déontologie de la gestion des SCPI de l'ASPIM ;
- constate que les pratiques de marché ont évolué et que le règlement intérieur du Conseil de Surveillance ne reflète pas ces évolutions ;
- décide, d'adopter le projet de règlement intérieur du Conseil de Surveillance mis à jour qui lui est soumis, figurant en Annexe 2 aux présentes, par article et dans son ensemble, comme règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la Société conformément aux dispositions statutaires, lequel se substitue intégralement au règlement antérieurement en vigueur.

## Onzième résolution

### Renouvellement du Conseil de Surveillance

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'arrivée du terme des mandats des membres du Conseil de Surveillance à l'issue de la présente Assemblée, à savoir :

- Monsieur Philippe Baratte (membre du Conseil de Surveillance) ;
- Monsieur Christian Bouthié (membre et Président du Conseil de Surveillance) ;
- Monsieur Jean-Luc Bronsart (membre du Conseil de Surveillance) ;
- Monsieur Philippe Germain (membre du Conseil de Surveillance) ;
- Monsieur Franck Girard (membre du Conseil de Surveillance) ;
- La société PAJUSO représentée par Monsieur Philippe Drouet (membre du Conseil de Surveillance) ;
- La société SPIRICA représentée par Madame Ugoline Duruflé (membre et Vice-Président du Conseil de Surveillance) ;
- La société AFER PIERRE représentée par Monsieur Nicolas Maassad (membre du Conseil de Surveillance) ;
- La société CRILIN SCI représentée par Monsieur Pierre-Alban Garin (membre du Conseil de Surveillance).

L'Assemblée constate que la liste des candidats a été arrêtée conformément à l'article 422-200 du Règlement Général de l'AMF suite à l'appel de candidatures lancé par la Société de Gestion conformément à l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et décide de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de 3 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2028, les 9 candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix, étant précisé que conformément à l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF, seuls ont été pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance :



Dénomination sociale ou prénom et nom du candidat (et de son représentant si personne morale)	Nombre de voix recueillies	Élu / Réélu / Non élu
Monsieur Philippe Baratte		
Monsieur Bruno Bitton		
Monsieur Stéphane Calimodio (société TOBAGOCAL)		
Monsieur Guillaume Chan How Tahk (société SCI CHAN)		
Monsieur Pierre Chérière		
Monsieur David Clair (société SCI BELEMEO Patrimoine)		
Monsieur Olivier Davy		
Monsieur Bertrand De Saint Exupéry De Castillon		
Monsieur Jean-Philippe Dubost		
Monsieur Pierre Garin (société SCI CRILIN)		
Monsieur Philippe Germain		
Monsieur Franck Girard		
Monsieur Benoît Granier		
Monsieur Franck Imbert (société SCI ANAMA)		
Monsieur Olivier Kimmel		
Monsieur William Le Pape		
Monsieur Xavier Moreau		
Monsieur Ludovic Pourrier		
Monsieur Luc Raemo		
Monsieur Jean-Philippe Richon		
Monsieur Nicolas Tenoux		

Les informations concernant les candidats figurent en Annexe 1.



## Douzième résolution

### Fixation de la rémunération du Conseil de Surveillance

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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 les Statuts et le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Les frais raisonnablement engagés par les membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de leurs mandats seront remboursés, sur présentations des justificatifs, dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

## Treizième résolution

### Prorogation 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 rappelle que la Société de Gestion a été nommée pour la première fois dans les statuts constitutifs de la Société pour une durée de six exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Le mandat de la Société de Gestion a été renouvelée par décision de l'assemblée générale mixte du 28 avril 2025 pour une durée de trois exercices, expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

L'Assemblée rappelle que, conformément à ses statuts, le mandat de la Société de Gestion est donc à durée déterminée. L'Assemblée constate que cette pratique n'est pas alignée avec la pratique du marché et n'est pas non plus en cohérence avec les cycles d'investissement pratiqués au sein de la Société.

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires décide que la durée du mandat de la Société de Gestion sera identique à celle de la Société telle que prévu à l'article 5 (durée) des Statuts.

L'Assemblée précise que l'adoption de cette résolution, dans la mesure où la durée du mandat de la Société de Gestion figure à l'article 15.1 des Statuts actuels de la Société, donnera lieu à une modification corrélative des Statuts de la Société prévue à la dix-septième résolution ci-après.

L'Assemblée prend acte que la Société de Gestion a accepté par avance la modification de la durée de son mandat.

## Quatorzième résolution

### Prorogation du mandat de l'expert externe en évaluation

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée rappelle que Cushman & Wakefield a été nommé en qualité d'expert externe en évaluation par l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023, après accord de l'AMF, pour une durée de cinq ans soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

L'Assemblée constate que cette pratique n'est pas alignée avec la réglementation en vigueur.

Par conséquent, et en considération de l'article 12 du décret n°2025-762 du 4 août 2025 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, et modifiant l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires décide de proroger d'un an le mandat de l'expert externe en évaluation qui expirera à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

L'Assemblée précise que l'adoption de cette résolution, dans la mesure où la durée du mandat de l'expert externe en évaluation figure à l'article 19 des Statuts actuels de la Société, donnera lieu à une modification corrélative des Statuts de la Société prévue à la dix-septième résolution ci-après.

L'Assemblée prend acte que Cushman & Wakefield a accepté par avance la modification de la durée de son mandat.

**Au titre de l'assemblée générale extraordinaire :**

## Quinzième résolution

### Modification de l'objet social

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, et en considération de l'article 8 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant les articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier portant sur l'extension de l'objet et des actifs éligibles, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide de modifier l'objet social de la Société, afin d'ajouter les activités suivantes :

- la détention de participation dans des parts de sociétés



de personnes autres que celles mentionnées au (i) du V) de l'article 2 des Statuts ou des parts ou actions des sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché et dont la responsabilité des associés ou actionnaires est limitée au montant de leurs apports, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens ou d'avances en compte courant consenties à des sociétés mentionnées au (i) ou (iii) du V) de l'article 2 des Statuts,

- la détention d'instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 du C. monét. fin., en vue de la couverture du risque de change ou de taux ;
- à titre accessoire, l'acquisition, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite ; et
- la réalisation, plus généralement, de toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du C. monét. fin.

L'article 2 « Objet » des Statuts sera rédigé comme suit, à compter de ce jour :

« La Société a pour objet :

- I) l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement ou par la construction pour compte propre, d'un patrimoine immobilier affecté à la location.
- II) la gestion dudit patrimoine immobilier locatif, et plus particulièrement pour la Société, un patrimoine spécialisé dans l'immobilier tertiaire à dominante de locaux d'activités, d'entrepôts, de messagerie et de logistique, et accessoirement bureaux ou commerces, situés en France, dans les grandes métropoles de l'Union Européenne ou en périphérie de ces métropoles.
- III) pour les besoins de sa gestion, la réalisation de travaux de toute nature dans les immeubles qu'elle détient, notamment les opérations afférentes à leur construction, rénovation, entretien, réhabilitation, amélioration, agrandissement, reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ; elle peut acquérir des équipements ou des installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- IV) la cession d'éléments de patrimoine immobilier, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; étant précisé que ce paragraphe s'applique

quoique la Société détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;

- V) la détention de participations dans (i) des parts de sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché et dont les associés répondent du passif au-delà de leurs apports, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens, dont les autres actifs sont liquides (en particulier, (x) avances en compte courant mentionnés à l'article L. 214-102 du C. monét. fin., (y) créances résultant de l'activité principale de la Société, (z) dépôts et liquidités), (ii) des parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées au (i) ci-avant ou des parts ou actions des sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché et dont la responsabilité des associés ou actionnaires est limitée au montant de leurs apports, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens ou d'avances en compte courant consenties à des sociétés mentionnées au (i) ou (iii) suivant, et (iii) des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, d'organismes professionnels de placement collectif en immobilier ou organismes équivalents de droit étranger ;
- VI) a détention d'instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 du C. monét. fin., en vue de la couverture du risque de change ou de taux ;
- VII) la détention de dépôts et de liquidités, de consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et de conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du C. monét. fin. ;
- VIII) la mise en place d'emprunts, la prise de dette, le paiement d'acquisition à terme, dans la limite d'un montant maximum sous forme de pourcentage par rapport à la valeur vénale du patrimoine approuvé par l'assemblée générale ;
- IX) à titre accessoire, l'acquisition, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite ; et



X) la réalisation, plus généralement, de toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du C. monét. fin. »

## Seizième résolution

### Adoption d'une commission sur mutation

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, l'Assemblée décide d'introduire une commission sur mutation de parts :

- en cas de cession de gré à gré entre vendeur et acheteur, ou par voie de mutation à titre gratuit par donation ou dans le cadre d'instance de divorce, au titre de frais de dossier d'un montant forfaitaire de 150 € HT (TVA en sus) quel que soit le nombre de parts transférées, à la charge du cédant ; et
- en cas de transaction sur le marché secondaire de 5% HT (TVA en sus) à la charge de l'acquéreur.

Cette commission ne s'appliquera pas aux mutations à titre gratuit intervenant dans le cadre d'une succession, pour lesquelles aucune commission ne sera due à la Société de Gestion.

## Dix-septième résolution

### Adoption du projet de Statuts modifiés

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance et rappelé que les Statuts de la Société ont été adoptés le 24 juin 2019 et modifiés en dernier lieu le 3 septembre 2025, l'Assemblée prend acte qu'une mise à jour des Statuts est nécessaire afin de les aligner (i) sur les dernières évolutions législatives et réglementaires, (ii) sur la doctrine et les recommandations des régulateurs, notamment en matière de gestion de la liquidité, (iii) sur les pratiques de la Société, (iv) sur les modifications faites au règlement intérieur du Conseil de Surveillance en conséquence de l'adoption de la dixième résolution ci-avant, (v) de la modification de la durée des mandats respectifs de la Société de Gestion et de l'expert externe en évaluation faite en conséquence de l'adoption des treizième et quatorzième résolutions ci-avant et (vi) de la modification de l'objet social faite en conséquence de la quinzième résolution ci-avant.

L'Assemblée rappelle que l'ordonnance 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif ainsi que son décret d'application, et l'ordonnance 2024-662 du 3 juillet 2024 ainsi que son décret d'application, le décret n°2025-762 du 4 août 2025 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, ont modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée constate en particulier, que :

- l'article 4 de ladite ordonnance a supprimé les conditions de quorum pour que l'assemblée générale délibère valablement (article L.214-103 du Code monétaire et financier), qu'il est proposé de maintenir à hauteur de 20 % en AGO et de 25 % en AGE ;
- l'article 8 de ladite ordonnance a modifié la composition du Conseil de Surveillance en prévoyant qu'il peut être composé de 3 à 12 membres maximum (article L. 214-99 du Code monétaire et financier), qu'il est proposé de rester à 9 membres au plus ; et
- l'article 12 dudit décret a modifié la durée du mandat de l'expert externe en évaluation ainsi que la périodicité des expertises et de leurs actualisations (article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier) et a porté modification sur les conditions d'arrêt et de publication des valeurs de réalisation et de reconstitution des SCPI, en supprimant l'approbation des valeurs en assemblée.

L'Assemblée précise que les sociétés de gestion sont désormais invitées à réévaluer les outils de gestion de la liquidité mis en place au sein des fonds qu'elles gèrent et leur efficacité. En particulier, la suspension de la variabilité du capital dans une SCPI est un outil de gestion de la liquidité qui est expressément mentionné par le Règlement Général de l'AMF.

Par ailleurs, l'Assemblée prend acte que la Société de Gestion a décidé de modifier le minimum de souscription initiale de parts. A compter du 1er mai 2026, il sera d'une (1) pour tout nouvel associé. Ce nouveau seuil donnera lieu à une modification corrélative dans les Statuts et la Note d'Information de la Société.

Enfin, l'Assemblée prend acte de la nécessité de mettre en cohérence la Note d'Information et les Statuts notamment en matière d'agrément à donner par la Société de Gestion dans le cadre des souscriptions de parts et des cessions de parts à des tiers non associés.

L'Assemblée, connaissance précise du projet de Statuts qui lui est soumis, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide, afin de tenir compte notamment des évolutions législatives et réglementaires susvisées, et des modifications proposées par la Société de Gestion, d'adopter article par article et dans son ensemble la nouvelle rédaction des Statuts de la Société tels que présentés à l'Assemblée et figurant en Annexe 3 aux présentes, lesquels se substituent intégralement aux statuts antérieurement en vigueur.

## Dix-huitième résolution

### Adoption du projet de Note d'Information modifiée

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société



de Gestion et du Conseil de Surveillance, et rappelé que la Note d'Information de la Société a obtenu le visa de l'AMF le 26 juin 2019 et a été modifiée en dernier lieu le 3 septembre 2025, l'Assemblée prend acte qu'une mise à jour de la Note d'Information est nécessaire (i) afin de l'aligner sur les dernières évolutions législatives et réglementaires, (ii) afin de l'aligner sur la doctrine et les recommandations des régulateurs, notamment en matière de gestion de la liquidité, (iii) afin de l'aligner sur les pratiques de la Société, (iv) du fait de l'adoption d'une commission sur mutation en conséquence de la seizième résolution ci-avant, (v) afin d'aligner son contenu sur les modifications faites aux Statuts en conséquence de l'adoption de la dix-septième résolution ci-avant, (vi) afin d'actualiser la démarche extra-financière de la Société en prenant en compte les engagements concrets pris dans le cadre du règlement SFDR et du label ISR, et enfin (vii) afin d'assurer une meilleure clarté de l'information délivrée aux investisseurs dans le cadre de cette Note d'Information.

L'Assemblée, connaissance précise du projet de Note d'Information qui lui est soumis, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide d'adopter le nouveau texte de la Note

d'Information de la Société tels que présentés à l'Assemblée et figurant en Annexe 4 aux présentes, lesquels se substituent intégralement à la note d'information antérieurement en vigueur.

Au titre de l'assemblée générale ordinaire :

### **Dix-neuvième résolution**

#### **Pouvoirs**

En conséquence de l'adoption des résolutions précédentes, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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.

Si les assemblées générales ne peuvent pas valablement délibérer faute de réunir le quorum requis, les associés seront à nouveau convoqués afin de délibérer sur les mêmes ordres du jour sur seconde convocation.



## ANNEXE 1 : LISTE DES CANDIDATS À L'ÉLECTION DES NOUVEAUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Personne morale	Nom	Prénom	Âge	Références professionnelles et activités exercées au cours des 5 dernières années	Nombre de parts	Mandat au sein de la SCPI	Lettre de motivation
	BARATTE	Philippe	61	Dirigeant de sociétés	174 PP	Membre du CS d'Activimmo	<p>“ Associé Fondateur de la SCPI Activimmo et membre du Conseil de Surveillance depuis 2019. Associé d'Accenture, puis Président de sociétés immobilières. Deux mandats en cours de membre de CS de SCPI.</p> <p>J'ai à cœur de veiller aux intérêts des associés dans l'emploi des fonds confiés à Alderan et de lui apporter mon soutien pour développer notre SCPI ; en particulier dans le cycle actuel de sa maturité.</p> <p>Fort de 7 années d'expérience dans des CS, je souhaite continuer le travail accompli pour sécuriser notre SCPI, son rendement et son patrimoine. ”</p>
	BITTON	Bruno	67	Retraité de l'industrie	63 PP		<p>“ Je suis investi depuis début 2023 dans la SCPI Activimmo avec 63 parts en direct. Ma candidature à l'élection est motivée par l'envie de m'impliquer dans la vie de la SCPI.</p> <p>Mes compétences me confèrent la capacité d'exercer un regard critique dans les choix de la Société de Gestion, dans l'intérêt des associés.</p> <p>De part mon expérience en qualité de cadre de l'industrie automobile je possède également des compétences en Gestion. Je m'engage à ne pas dépasser 3 mandats de membre de Conseil de Surveillance. ”</p>
Tobagocal	CALIMODIO	Stéphane	53	Directeur d'entreprise	100 PP		<p>“ Associé-fondateur et DG pendant 20 ans, gérant d'une SARL et d'une SCP mais aussi associé de + 20 entreprises (dont 2 SCIs), je pense pouvoir représenter efficacement les associés de la SCPI Activimmo et de défendre activement leurs intérêts.</p> <p>Afin de mieux apprécier mon profil, je vous invite à le consulter ici <a href="https://www.linkedin.com/in/scali/">https://www.linkedin.com/in/scali/</a></p> <p>Je serai ravi de vous présenter au sein de ce conseil de surveillance et reste votre disposition à l'adresse email ci-dessus pour toute question. ”</p>
SCI Chan	CHAN HOW TAHK	Guillaume	39	Autoentrepreneur	50 PP		<p>“ Associé d'Activimmo via ma SCI, je souhaite rejoindre son Conseil de Surveillance afin de contribuer à sa gouvernance. Trader pour un fonds d'investissement, titulaire d'un master en gestion d'actifs et déjà membre du conseil d'une autre SCPI, je souhaite apporter mon expérience des marchés, ma rigueur et mon engagement au service des associés et de la stratégie d'Alderan. ”</p>

Personne morale	Nom	Prénom	Âge	Références professionnelles et activités exercées au cours des 5 dernières années	Nombre de parts	Mandat au sein de la SCPI	Lettre de motivation
	CHERRIERE	Pierre	41	CIF PC Invest 360 Ancien gestionnaire de copropriété	50 PP		<p>“ Pilote militaire, j’ai appris à analyser des situations complexes et à trancher avec précision. Conseiller en investissement, j’ai optimisé des portefeuilles en conciliant performance et maîtrise des risques. Au conseil de Corum Eurion, j’ai œuvré pour une gouvernance équilibrée, au service des associés et de la pérennité des actifs. Je mets cette expérience au service d’Activimmo : vision stratégique, expertise en allocation d’actifs, et un engagement total pour la transparence et la création de valeur. Je défendrai les intérêts de tous avec rigueur et indépendance. ”</p>
SCI Beleméo Patrimoine	CLAIR	David	57	Directeur Général Assurance Maladie IDF	164 PP		<p>“ J’ai l’honneur de présenter la candidature de la SCI BELEMEO PATRIMOINE au renouvellement du Conseil de surveillance de la SCPI Activimmo.</p> <p>La SCI BELEMEO PATRIMOINE est une société familiale actuellement propriétaire de 164 parts de la SCPI.</p> <p>En tant que gérant de la SCI, membre de 3 autres Conseils de surveillance de SCPI et dirigeant d’organismes de Sécurité sociale, je me propose de m’investir dans les travaux du Conseil de surveillance d’Activimmo, d’y apporter mon expérience et d’y représenter les souscripteurs. ”</p>
	DAVY	Olivier	57	Conseil chez Akuit	20 PP		<p>“ Je vous présente ma candidature au conseil de surveillance de la SCPI Activimmo.</p> <p>Économiste et directeur de projet en recherche clinique aujourd’hui en pré-retraite, je dispose d’une solide expertise des SCPI et de l’analyse immobilière. Influençeur d’un forum spécialisé réunissant 40 000 abonnés, j’ai développé une vision indépendante et orientée performance. Je souhaite mettre mes compétences au service des associés avec rigueur, transparence et engagement durable. ”</p>
	DE SAINT EXUPERY DE CASTILLON	Bertrand	59	Directeur gérant chez Boostec Conseil Ancien Directeur conseil chez Kainos et IBM	46 NP		<p>“ Investisseur privé en immobilier (bureaux et résidentiel), j’exerce dans 2 SCPI BNP la fonction de VP du CS. Je peux apporter à Activimmo une culture de gouvernance (contrôle, transparence), une lecture critique constructive des investissements, un suivi exigeant des KPIs (TOF, baux, liquidité), et une vigilance spécifique sur les enjeux logistique (qualité locative, emplacement, obsolescence). Le CS est, selon moi, un lien de contrôle et de challenge constructif. ”</p>
	DUBOST	Jean-Philippe	34	Ingénieur quality supply chain chez Safran	38 NP		<p>“ Associé d’Activimmo, je candidate au Conseil de Surveillance pour apporter ma double expertise.</p> <p>Ingénieur qualité en supply chain, je maîtrise les enjeux opérationnels et normatifs des actifs logistiques (audits, ESG).</p> <p>Investisseur actif en immobilier et marchés financiers, je dispose d’une solide capacité d’analyse des indicateurs de performance et des stratégies d’investissement.</p> <p>Je m’engage à assurer un contrôle rigoureux, loyal et indépendant de la gestion d’Alderan, garantissant la pérennité de notre patrimoine. ”</p>

Personne morale	Nom	Prénom	Âge	Références professionnelles et activités exercées au cours des 5 dernières années	Nombre de parts	Mandat au sein de la SCPI	Lettre de motivation
Crilin	GARIN	Pierre	40	Directeur Pôle Immobilier Linxea	82 PP	Membre du CS d'ActivImmo	<p>“ Après une expérience dans le domaine bancaire, je travaille dans l'univers des SCPI depuis 8 ans. J'ai une bonne connaissance du marché, et suis régulièrement au contact des sociétés de gestion et des clients. J'ai également fait partie de différents conseils de surveillance de SCPI dans différentes sociétés de gestion. Je suis également investisseur à titre personnel dans l'immobilier et dans différentes SCPI à titre personnel ou au travers de ma SCI. Je pense que mon expérience et mon expertise peuvent être utiles à ce conseil de surveillance. ”</p>
	GERMAIN	Philippe	72	Conciliateur de justice	32 PP	Membre du CS d'ActivImmo	<p>“ Ancien cadre supérieur du secteur bancaire comme Directeur de la Gestion Privée, je suis associé fondateur et membre du CS d'ActivImmo depuis sa création. Mon expérience du domaine patrimonial, ma large connaissance des produits d'investissement et également de l'immobilier en tant qu'investisseur privé ont apporté au sein du CS d'ActivImmo une vision globale et prospective du marché. Je souhaite continuer à participer activement au développement de la SCPI et surtout défendre ainsi les intérêts des associés. ”</p>
	GIRARD	Franck	46	CGP gérant Belle Rive Patrimoine Ancien CGP cogérant chez Wagner Gestion Privée	20 NP	Membre du CS d'ActivImmo	<p>“ Conseiller en stratégies patrimoniales indépendant, membre du Conseil de surveillance depuis 2025 (nommé en cours de mandat suite à la défection d'un membre), je combine vision distributeur et retour terrain des associés. Je contribuerai à évaluer acquisitions/arbitrages, liquidité, risques locatifs et financement, et à renforcer la transparence et la qualité de l'information, avec une approche factuelle et indépendante. ”</p>
	GRANIER	Benoît	51	Directeur de programmes chez BNP Paribas	20 PP		<p>“ Fort de mon expérience en gestion et analyse financière, je souhaite mettre mes compétences au service du Conseil de Surveillance d'ActivImmo. Mon expertise en gouvernance, ma rigueur et ma vision stratégique me permettront de contribuer activement à la performance et à la transparence de la SCPI. Passionné par l'immobilier (associé dans une douzaine de SCPI) et engagé pour la création de valeur, je m'attacherai à défendre les intérêts des associés d'ActivImmo avec intégrité et professionnalisme. ”</p>
SCI Anama	IMBERT	Franck	51	Directeur entreprises et banque privée chez Banque Populaire Auvergne Rhône-Alpes Ancien Vice-Président du Directoire de la Banque Rhône-Alpes	50 PP		<p>“ Actuellement Directeur du réseau Entreprises &amp; Banque Privée au sein de la Banque Populaire Auvergne Rhône-Alpes, je dispose d'une expérience de plus de 25 années dans le secteur bancaire, en particulier dans le domaine de la gestion de patrimoine. À ce titre, j'ai acquis une solide connaissance des différents supports de placement dans l'immobilier, notamment les SCPI. Je suis investisseur dans plusieurs SCPI (SCPI diversifiées, SCPI thématiques de bureaux, commerces, logistique, santé) et occupe également le poste de membre du Conseil de Surveillance d'une SCPI depuis le mois de juin 2025. ”</p>

Personne morale	Nom	Prénom	Âge	Références professionnelles et activités exercées au cours des 5 dernières années	Nombre de parts	Mandat au sein de la SCPI	Lettre de motivation
	KIMMEL	Olivier	47	Conseiller en immobilier, Gestion de locations saisonnières	33 PP		<p>“ Je présente ma candidature au poste de membre du CS Activimmo. J'en suis associé fondateur et serai fier de représenter ses intérêts, la suivant depuis ses débuts en 2019.</p> <p>Je suis investisseur immobilier depuis 2008, m'occupe de locations saisonnières et vente de maisons sur la presqu'île de Crozon (29).</p> <p>Je suis passionné d'immobilier et apprécie établir chaque année des classements sur les résultats des SCPI.</p> <p>Je pourrai apporter ma contribution dans l'intérêt des associés de notre SCPI, travaillant de concert avec la société Alderan. ”</p>
	LE PAPE	William	50	Auto-entrepreneur (White Point, COMCAPH, El William Le Pape Solution)	49 NP		<p>“ Nu-proprétaire impliqué, je souhaite porter au conseil de surveillance une compétence utile, exigeante et complémentaire. Pharmacien, diplômé d'un MBA HEC, et bientôt titulaire d'un Master 2 en droit des affaires à l'université de Caen (DJCE : droit des sociétés, fiscalité), je peux apporter une lecture à la fois stratégique, juridique et rigoureuse des enjeux de la SCPI. Animé depuis longtemps par le souhait de m'engager dans ce type mission, je pourrai m'inscrire au Certificat Administrateur de Sociétés pour renforcer encore la qualité de ma contribution au service des associés. ”</p>
	MOREAU	Xavier	52	EVP, Strategy&Business development chez Nuvve, Président d'AlterGrids Ancien e-mobility taskforce Chairman de SmartEn	41 PP		<p>“ Mon expertise des systèmes énergétiques développée au cours de vingt ans dans le secteur, notamment chez Schneider Electric, se combine à ma certification d'Administrateur de Sociétés IFA-SciencesPo pour transformer les enjeux de durabilité en opportunités pour la SCPI Activimmo. J'accompagnerai le Conseil pour utiliser la transition énergétique comme moyen de valoriser son parc immobilier, par exemple en tirant parti de l'ordonnance de juillet 2024 qui élargit le champ des SCPI aux énergies renouvelables afin de générer de nouvelles sources de revenus. ”</p>
	POURRIER	Ludovic	47	Directeur général APAJH du Var	20 NP		<p>“ Je candidate au Conseil de Surveillance d'Activimmo afin de mettre mon expérience d'associé et de membre de Conseils de Surveillance (Pierval Santé, Néo Novaxia) au service de tous. Connaissant bien les enjeux et l'évolution des SCPI je souhaite participer aux travaux du Conseil et contribuer à la protection et à la valorisation des intérêts des associés. ”</p>
	RAEMO	Luc	43	Cadre supérieur chez Easyjet	43 NP		<p>“ Gérant d'entreprise, formé à l'analyse, à la maîtrise des risques et au contrôle des procédures, je souhaite mettre ma rigueur au service des associés d'Activimmo. J'apporterai une lecture attentive des comptes, un suivi exigeant des investissements et de la performance, ainsi qu'une vigilance constante sur les frais, l'endettement et la cohérence stratégique, dans l'unique intérêt des porteurs de parts. ”</p>

Personne morale	Nom	Prénom	Âge	Références professionnelles et activités exercées au cours des 5 dernières années	Nombre de parts	Mandat au sein de la SCPI	Lettre de motivation
	RICHON	Jean-Philippe	69	Chirurgien dentiste retraité	50 PP		<p>“ Je vous propose ma candidature pour rejoindre le CS d'ActivImmo, SCPI que j'ai rejoint rapidement dès sa création. En effet son positionnement logistique m'a paru très intéressant ; je suis porteur de SCPI depuis 1988 et j'ai intégré le CS de FRUCTIPIERRE 2 la même année. J'ai pu apprendre depuis 1988 le fonctionnement des SCPI, leurs avantages, leurs difficultés et intégrer parfaitement le rôle des membres des conseils de surveillances. Mon expérience des CS depuis 37 ans peut contribuer à ActivImmo ; actuellement membre de 4 CS je maîtrise le rôle des membres de tels conseils. ”</p>
	TENOUX	Nicolas	42	Pilote de ligne chez Air Atlanta Europe, consultant HEC Paris et auto-entrepreneur Ancien Pilote de ligne et instructeur CRM chez Avion Express, ancien Directeur du développement chez Jet Solidaire	37 PP		<p>“ Ingénieur et diplômé d'HEC Paris, Pilote de ligne et ancien membre du CCA d'Air Liquide, je souhaite mettre au service des associés d'ActivImmo une expertise alliant rigueur financière, analyse stratégique et culture du risque. Membre du Conseil de Surveillance de GMA Essentialis, je m'engage à exercer un contrôle indépendant et exigeant au service d'une performance durable. ”</p>



## ANNEXE IV DU RÈGLEMENT SFDR

### 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 a investi 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 avait-t-il un objectif d'investissement durable ?	
<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé un minimum d' <b>investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : ___%	<input type="checkbox"/> Il <b>promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)</b> et, bien qu'il n'ait pas eu pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> Il a réalisé un minimum d' <b>investissements durables ayant un objectif social</b> : ___%	<input checked="" type="checkbox"/> Il <b>promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables</b>
	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social



### Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Le produit financier concerné par la présente information périodique est « ActivImmo », société civile de placement immobilier (SCPI) incluse en droit français dans le champ des fonds d'investissement alternatifs (FIA) au sens de la directive AIFM<sup>1</sup>.

En décembre 2024, la SCPI ActivImmo a renouvelé la certification « Investissement Socialement Responsable » (ISR) soutenue par les pouvoirs publics français (« label d'État »). Dans le cadre de cette certification, la SCPI ActivImmo a pris un certain nombre d'engagements extra-financiers suivis par un auditeur externe certifié et présentés en détails dans la documentation précontractuelle liée au classement de la société dans le champ de l'article 8 du règlement « SFDR »<sup>2</sup>

Les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le produit financier, ainsi que, le cas échéant, les objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 du règlement (UE) 2020/852 (règlement dit "Taxonomie") auxquels contribue l'investissement sous-jacent, sont présentés dans le tableau ci-dessous.

#### ● *Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité et quelle a été la performance des indicateurs de durabilité par rapport à la période précédente ?*

Afin de mesurer chaque caractéristique environnementale ou sociale promue par la SCPI ActivImmo, 9 indicateurs sont suivis dans le temps.

Le tableau ci-dessous décrit les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacun des objectifs ESG du produit financier sur la période de référence et intègre également le taux de couverture des données.

**Voici les résultats des performances par indicateur pour l'année 2025 :**

Domaines de reporting	Thématiques indicateurs ESG	% du portefeuille analysé 2024	Performance sur 2024	% du portefeuille analysé 2025	Performance sur 2025	Indicateurs de suivi ESG
Environnement	Gérer et limiter les consommations d'énergie	21%	129	99%	79,46	Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie finale (kWhEF/m <sup>2</sup> .an) Le pourcentage ainsi que la performance prennent en compte des données théoriques provenant du Benchmark Deepki dans le cas où la donnée n'est pas exploitable.
	Gérer et limiter les émissions de GES	21%	8,8	99%	8,85	Émission de GES (kgCO <sub>2</sub> éq/m <sup>2</sup> .an) Le pourcentage ainsi que la performance prennent en compte des données théoriques provenant du Benchmark Deepki dans le cas où la donnée n'est pas exploitable.
	Préserver et favoriser la biodiversité sur les sites	100%	0,10	100%	0,9	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%	100%	87,78%	% 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%	100%	84,44%	% d'actifs ayant fait l'objet d'une action d'amélioration sur des aspects de confort ou

						d'accessibilité depuis le début du 2 <sup>ème</sup> 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%	100%	61,11%	% 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%	100%	1,11%	% d'actifs ayant fait l'objet d'une étude de vulnérabilité depuis le début du 2 <sup>ème</sup> cycle de labellisation ISR
	Engager les prestataires vers davantage de durabilité	100%	12,29%	100%	11,67%	% 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	100%	2,06	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. Vous pouvez retrouver plus d'informations dans le rapport extra-financier du fonds disponible sur le site internet.

Domaines de reporting	Thématiques indicateurs ESG	% du portefeuille analysé 2024	Performance sur 2024	% du portefeuille analysé 2025	Performance sur 2025	Indicateurs de suivi ESG
Environnement	Gérer et limiter les consommations d'énergie	21%	129	99%	79,46	Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie finale (kWhEF/m <sup>2</sup> .an) Le pourcentage ainsi que la performance prennent en compte des données théoriques provenant du Benchmark Deepki dans le cas où la donnée n'est pas exploitable.
	Gérer et limiter les émissions de GES	21%	8,8	99%	8,85	Émission de GES (kgCO <sub>2</sub> éq/m <sup>2</sup> .an) Le pourcentage ainsi que la performance prennent en compte des données théoriques provenant du Benchmark Deepki dans le cas où la donnée n'est pas exploitable.
	Préserver et favoriser la biodiversité sur les sites	100%	0,10	100%	0,9	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%	100%	87,78%	% 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%	100%	84,44%	% d'actifs ayant fait l'objet d'une action d'amélioration sur des aspects de confort ou



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

La SCPI ActivImmo analyse les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité selon la définition du règlement délégué (UE) 2022/1288 pour les fonds immobiliers.

La SCPI ActivImmo prend ainsi en compte les principales incidences négatives et les indicateurs suivants :

- L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
- L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en KWhEF/m2/an

La collecte des informations nécessaires au suivi de ces indicateurs est réalisée lors de la phase de gestion puis ces données sont mises à jour à chaque fois que de besoin.



### Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissement du produit financier au cours de la période de référence du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Investissements les plus importants	Secteur	Pondération de l'actif sur les acquisitions de 2025	Pays
GROENLO	Entrepôt logistique	27,91%	Pays-bas
DAGANZO DE ARRIBA	Local d'activités	11,37%	Espagne
BAGNOLO MELLA	Entrepôt logistique	31,08%	Italie
OLIVEIRA DO BAIRRO	Entrepôt logistique	29,64%	Portugal

La répartition du patrimoine immobilier ActivImmo se décompose de la manière suivante:

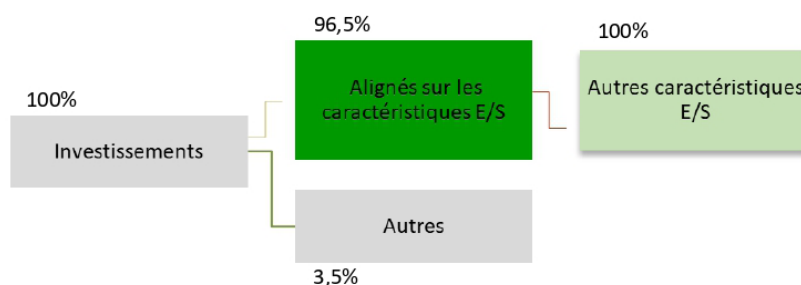
	France	Espagne	Italie	Allemagne	Irlande	Pays-Bas	Portugal	Total
Entrepôts logistiques	34%	11%	4%	0%	0%	1%	1%	52%
Locaux d'activités	28%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	31%
Transport	7%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	7%
Logistique urbaine	8%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	9%
Autres	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Total	79%	13%	4%	0%	1%	1%	1%	100%



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

### ● Quelle était l'allocation des actifs ?

L' **allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques



Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

La catégorie #1 « Alignés sur les caractéristiques E/S » inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie #2 « Autres » inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

### ● Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements de la SCPI ActivImmo sont exclusivement dans le secteur immobilier et destinés à la location.

En 2025, la SCPI a acquis au total 4 immeubles pour une valeur totale hors droits et frais de 33,52 M€.



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

Non applicable. La SCPI ActivImmo n'a pas pour objectif l'investissement durable.

### ● Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>1</sup> ?


Oui

Non

<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en %:

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la proportion des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

 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 proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

En conformité avec les indications exposées dans l'information précontractuelle de la SCPI ActivImmo liée à sa classification dans le champ de l'article 8 du règlement européen SFDR, les investissements de la SCPI ActivImmo se sont limités au cours de l'exercice 2025 à l'activité de « Achat d'immobilier et exercice de la propriété de cet immobilier ». Cette activité n'étant reconnue comme ni transitoire ni habilitante au sens du règlement délégué Taxinomie, la réponse à la question est 0%.



● **Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

Non applicable. La SCPI ActivImmo n'a pas pour objectif l'investissement durable.



● **Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?**

Non applicable. La SCPI ActivImmo n'a pas pour objectif l'investissement durable.



● **Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?**

Les investissements inclus dans « #2 Autres » correspondent à la poche de liquidités, en général inférieure à 5% de la valeur vénale de la SCPI. Il s'agit de titres à liquidité immédiate (liquidités, dépôts ou comptes à terme) sur lesquels aucune garantie environnementale et/ou sociale ne peut s'appliquer.



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

Sur la période de référence, une analyse des opportunités d'investissement au regard des caractéristiques environnementales et sociales a été réalisée grâce à une grille ESG appliquée en amont de chaque acquisition. Cette même grille a également permis de conduire une évaluation de la performance des immeubles existants, notamment dans le cadre du renouvellement du label ISR.

Des plans d'amélioration ont par ailleurs été définis pour les immeubles identifiés comme « Best in Progress » selon la méthodologie du label ISR, afin d'améliorer leur performance extra-financière.

En complément, une première série d'actions a porté sur la collecte et le suivi des données énergétiques. Des mandats de collecte de données d'énergie ont ainsi été transmis aux locataires afin d'obtenir des données réelles de consommation. Des travaux d'efficacité énergétique ont également été réalisés au cours de la période, notamment à travers la mise en place de solutions de relamping LED et de systèmes de gestion technique du bâtiment (GTB).

Les caractéristiques environnementales et sociales analysées au cours de la période de référence étaient les suivantes :

- gérer et limiter les consommations d'énergie ;
- gérer et limiter les émissions de gaz à effet de serre ;
- préserver et favoriser la biodiversité sur les sites ;
- limiter les nuisances pour les riverains ;
- améliorer le confort et l'accès des personnes travaillant dans les locaux ;
- favoriser la santé et la sécurité des occupants.



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

Non applicable. La SCPI ActivImmo n'a pas recours à un indice de référence pour mesurer sa performance.

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

- *En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marche large ?*

Non applicable.

- *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 les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?*

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.



**Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?**

**De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :**

Le lien est le suivant : [SCPI Activimmo](https://www.scpi-activimmo.com)



**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 1 619 207 euros, domiciliée au 4, avenue Georges Mandel, 75116, Paris, France.