



ACTIVIMMO

PLAQUETTE COMMERCIALE

SCPI pionnière dédiée
à la logistique et aux
locaux d'activités
en Europe



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

La note d'information de la SCPI a reçu
le visa AMF n°19- 14 en date du 26 juillet 2019.

ALDERAN

AVERTISSEMENT

Comme tout investissement, investir dans une SCPI comporte des risques, notamment un risque de perte en capital et un risque de liquidité. Il est rappelé que le montant du capital investi n'est pas garanti et qu'il est recommandé de conserver ses parts pendant une période d'au moins 8 ans. La Société de Gestion ne garantit ni la revente ni le retrait des parts de SCPI et la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie. Veuillez vous référer à la note d'information et au document d'informations clés de la SCPI Activimmo disponibles gratuitement sur le site internet de la société de gestion www.alderan.fr pour plus d'informations, notamment sur les modalités de souscription et de sortie.

Risque de perte en capital

Ce risque est lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'étant ni garanti ni protégé, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Risque de liquidité

Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI dans les limites des clauses de variabilité fixées par les Statuts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

Par ailleurs, le blocage des retraits est susceptible d'intervenir conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en particulier si une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10% des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de 12 mois.

Risque lié aux marchés immobiliers

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'actif de la SCPI est majoritairement investi en actifs immobiliers. La liquidité et la valeur de placement en parts de la SCPI sont corrélées à la nature des investissements immobiliers réalisés par la SCPI.

Risques liés à l'endettement

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que dans la limite de l'autorisation donnée par l'assemblée générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En effet, la SCPI pourra financer le prix d'acquisition des immeubles par recours à l'emprunt afin de profiter de l'effet de levier que procure cette technique. Aussi, la SCPI pourra consentir tout droit réel notamment sûreté réelle, inscription hypothécaire en garantie des prêts. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a donc pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également d'augmenter les risques de perte.

Risque lié à l'achat à crédit de parts

Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de la SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint de vendre ses parts de la SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également le risque de devoir rembourser la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

Risque de change

La fluctuation des devises par rapport à l'euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur des actifs, et les flux financiers associés, situés dans des pays hors de la zone euro. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert et la SCPI pourra profiter ou pâtir des variations des taux de change.

Risque de contrepartie

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) peuvent être défaillants, conduisant à un défaut de paiement. Cela peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque lié à la gestion discrétionnaire

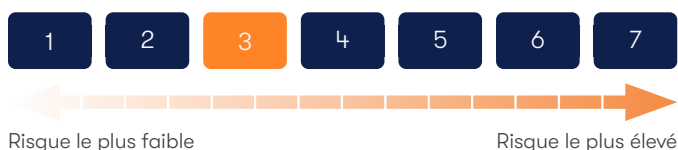
Ce risque est lié à la sélection, par les gérants, d'investissements qui peuvent ne pas être les plus performants.

Risque en matière de durabilité

La SCPI est exposée à des risques de durabilité, définis par le règlement européen SFDR comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à l'approche sociale ou à la gouvernance (« ESG »), qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur.

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

Indicateur de risque



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.

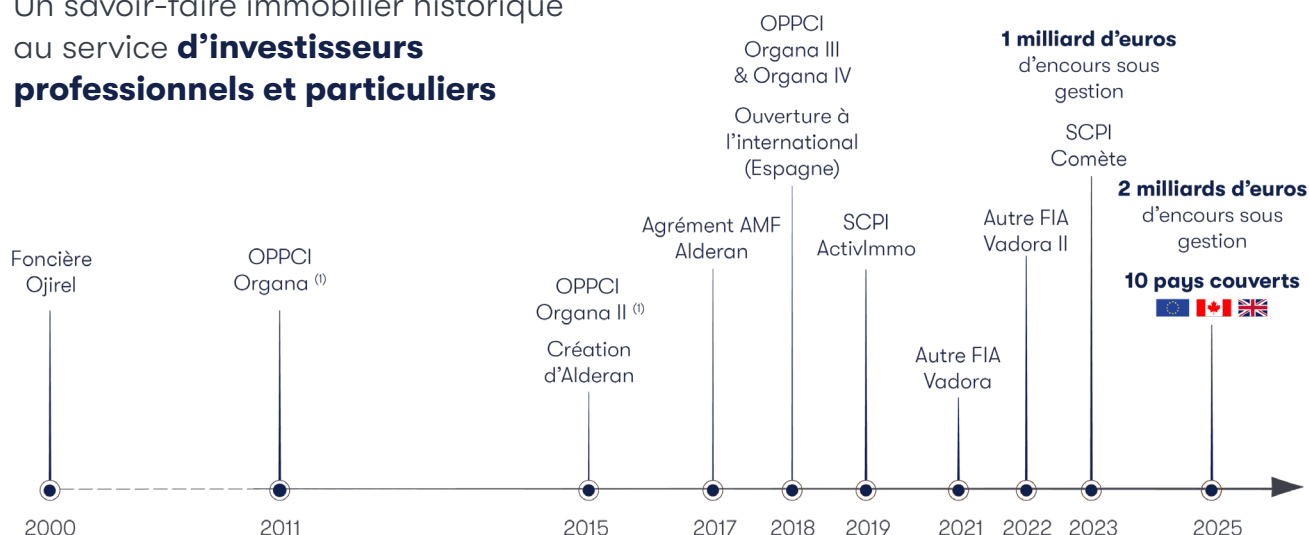
Nous avons classé le produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers,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



UNE SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE ÉTABLIE

Un savoir-faire immobilier historique
 au service **d'investisseurs
 professionnels et particuliers**



CHIFFRES CLÉS D'ALDERAN ⁽²⁾

au 31.12.2025

2,2 Mds€

encours sous gestion

> 25 ans

d'expérience

62

personnes

1 825 866 m²

surfaces gérées

249

immeubles

506

locataires

6

fonds régulés
 (dont 2 SCPI)

10

mandats sous gestion



⁽¹⁾ Gestion de fonds régulés déléguée à une Société de Gestion agréée par l'AMF.

⁽²⁾ Tous fonds et mandats confondus.



LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

Marché de l'investissement

5,00%

Taux de rendement prime moyen 2025
(stable par rapport à 2024)

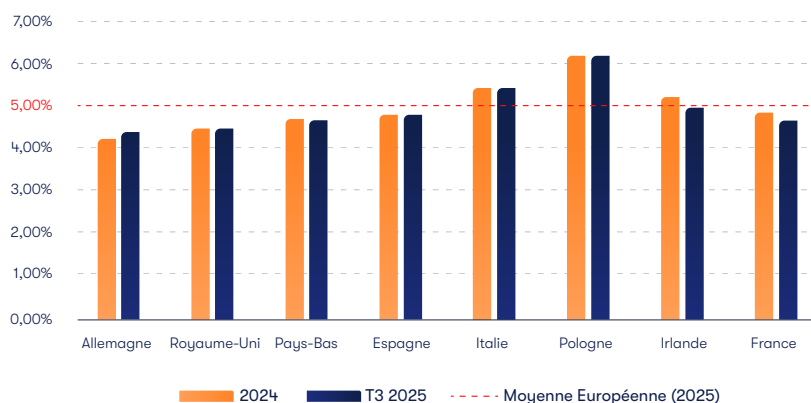
45 Mds€

Volume d'investissement en 2025
(+11% par rapport à 2024)

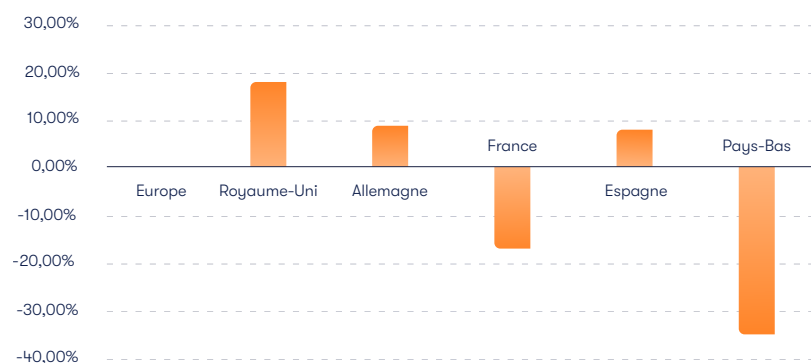
5,00% - 6,00%

Taux de vacance moyen en 2025

Évolution des taux prime en Europe (en %)

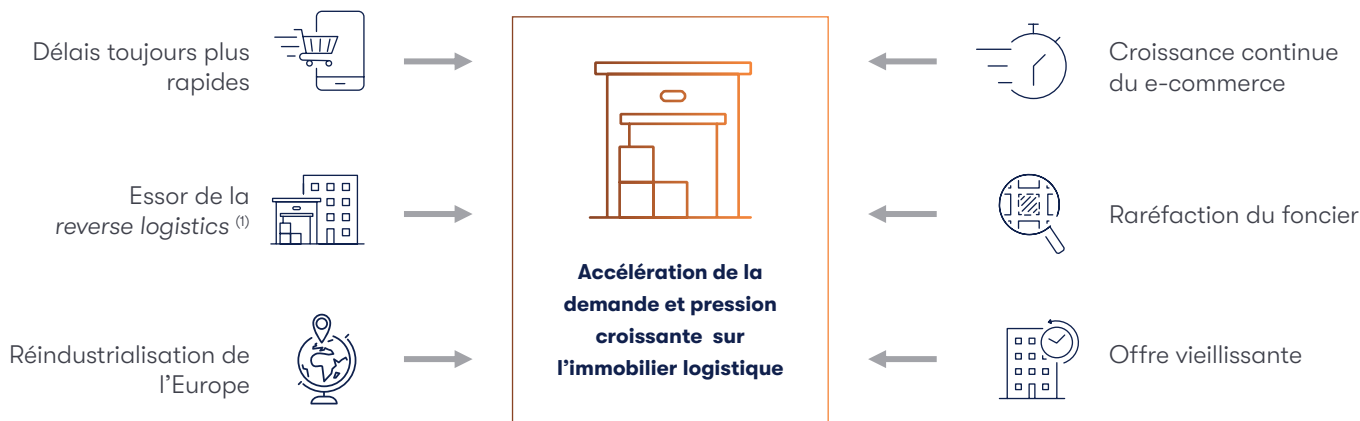


Évolution de la demande placée en Europe (en %)



Source : BNPP RE 2025 Q3 Europe CRE 360 Global Research / Analyse Alderan

Macro-tendances de l'immobilier logistique



Source : Analyse Alderan

⁽¹⁾ La *reverse logistics* (ou logistique de retour) désigne l'ensemble des opérations visant à faire circuler des produits ou des matériaux dans le sens inverse de la chaîne logistique classique, c'est-à-dire du client vers le fabricant ou le distributeur.



L'ESSENTIEL DE LA SCPI ACTIVIMMO

613,50€
Prix de la part

effectif à compter du 01.07.2026

1 part
Minimum de
souscription

effectif à compter du 01.05.2026

548,47€
Valeur de retrait

effectif à compter du 01.07.2026

616,58€
Valeur de
reconstitution

effectif à compter du 31.12.2025

1^{er} jour du 6^{ème} mois
Délai de jouissance

8 ans
Durée de placement recommandée

PERFORMANCES

2025

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

5,49%⁽¹⁾

taux de distribution 2025
 dont 0,31%⁽²⁾ provenant de revenus
 non-récurrents (plus-value)

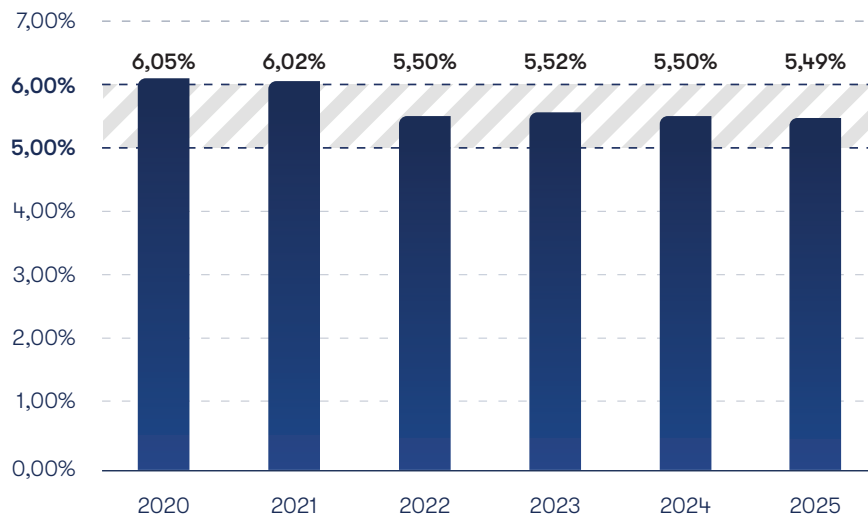
5,49%⁽³⁾

performance globale
 annuelle

5,00%⁽⁴⁾

objectif TRI sur 10 ans

Historique de distribution



AVERTISSEMENTS

⁽¹⁾ 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^{er} janvier de l'année N (source : ASPIM).

⁽²⁾ Revenus non récurrents 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.

⁽³⁾ 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^{er} janvier de l'année N+1 (source : ASPIM).

⁽⁴⁾ 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.



FOCUS IMMOBILIER

au 31.12.2025


179

actifs immobiliers

1 152 M€

 valeur vénale
du portefeuille

8,04 %⁽¹⁾

 rendement immobilier
moyen

93,1 % TOF⁽²⁾

annuel selon méthode ASPIM

77,6 M€

 loyers annuels
en place

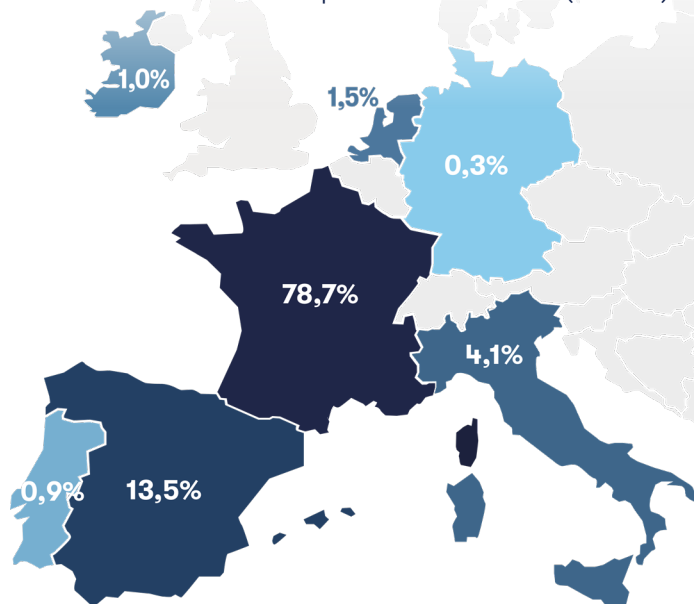
TRAJECTOIRE IMMOBILIÈRE

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'activité légère 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**.

Répartition géographique
du patrimoine au 31.12.2025 (179 actifs)



Typologies d'actifs immobiliers au 31.12.2025


**Entrepôt
logistique**
52,7%

**Locaux
d'activités**
31,2%

**Logistique
urbaine**
8,6%

Transport
6,8%

Autres
0,7%

⁽¹⁾ Correspond au taux de rendement acte en main pour les acquisitions de 2025.

⁽²⁾ 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).



STRATÉGIE ⁽¹⁾

DE LA SÉLECTION À LA VALORISATION

ACQUISITION

- **Sourcing rigoureux et sélectif**
- Identification d'actifs présentant un fort potentiel de création de valeur et **capacité interne à les activer**



GESTION ACTIVE

- **Suivi opérationnel et méthodique** de chaque actif
- **Amélioration continue de la performance** technique, énergétique et environnementale

VALORISATION

- **Identification et déploiement des leviers de création de valeur** les plus pertinents
- **Constitution d'un portefeuille diversifié et robuste** offrant mutualisation des risques, potentielles réserves de valeur sur le long terme

ARBITRAGE

- **Saisie du momentum de marché** pour maximiser la valorisation
- **Réinvestissement sélectif dans de nouvelles opportunités** ayant pour objectif un fort potentiel de croissance et de rendement
- **Redistribution potentielle des plus-values aux associés** sous forme de dividendes exceptionnels

⁽¹⁾ Selon Alderan

LABEL ISR ⁽²⁾

CONSTRUIRE L'IMMOBILIER RESPONSABLE DE DEMAIN



Environnement

Limiter les consommations d'eau et d'énergie des actifs, améliorer la prévention et la gestion des déchets sur site, favoriser la biodiversité sur les sites pertinents.



Social

Gérer efficacement les flux afin de limiter les nuisances pour les riverains et améliorer le confort des personnes travaillant dans les locaux (confort thermique et visuel, qualité des zones de détente...).



Gouvernance

Ralentir l'étalement urbain en privilégiant des sites existants, favoriser la résistance aux risques climatiques des actifs et engager nos prestataires vers davantage de durabilité.

AVERTISSEMENTS

⁽²⁾ Le Label ISR ne garantit pas la performance du fonds.

Avant d'investir dans un fonds ISR, tout souscripteur doit s'assurer de bien comprendre le fonctionnement du fonds et de vérifier que les critères et la politique d'investissement sont bien en adéquation avec ses valeurs. Pour cela, tout souscripteur doit consulter la documentation à disposition gratuite sur le site de la société de gestion www.alderan.fr et notamment le code de transparence et les reportings extra-financiers du fonds ISR.



MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE DISTRIBUTION



**ÉPARGNE
PROGRAMMÉE⁽¹⁾**



**RÉINVESTISSEMENT
DU DIVIDENDE⁽¹⁾**



**DÉMEMBREMENT
DES PARTS⁽²⁾**



**DISTRIBUTION
MENSUELLE⁽³⁾**



**SOUSCRIPTION
À CRÉDIT⁽⁴⁾**



**SOUSCRIPTION
DÉMATÉRIALISÉE
via « falcon »**

PRIX & RÉCOMPENSES 2025⁽⁵⁾



**Moins de 10 ans
(SCPI Thématique)**



**Meilleure communication
(Transparence)**



**Meilleure SCPI
(Spécialisée)**



**Meilleure SCPI
(Logistique)**

AVERTISSEMENTS

- ⁽¹⁾ L'achat de parts de SCPI grâce au réinvestissement des dividendes ou au versement programmé expose le souscripteur aux mêmes frais (notamment la commission de souscription) et aux mêmes risques qu'un achat de parts en direct. De plus, mêmes réinvestis, les dividendes restent assujettis à l'impôt sur le revenu.
- ⁽²⁾ En cas de démembrement, les possibilités de retrait ou de cession des parts sont limitées. Il est conseillé aux porteurs de parts démembrées de conserver leurs droits pendant toute la durée de démembrement. Il est de la responsabilité des partenaires d'échanger au préalable avec leurs clients afin de s'assurer qu'ils ont bien compris les conséquences relatives au démembrement temporaire de propriété en leur transmettant une présentation de cette modalité particulière de souscription, incluant notamment les avantages et risques associés.
- ⁽³⁾ Distribution de dividendes sous réserve de l'existence d'un résultat distribuable.
- ⁽⁴⁾ Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus (même mensualisés) issus de la détention de parts de la SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint de vendre ses parts de la SCPI et supporter un risque de perte en capital.
- ⁽⁵⁾ Ces prix et récompenses ne présagent pas de la réussite future des projets et donc, de la performance pour l'investisseur. Les organismes attribuant les récompenses mentionnées ci-dessus déterminent librement leurs critères de sélection ainsi que les modalités d'attribution des prix, sans qu'aucune commission ne soit versée par la SGP à ce titre.



FRAIS AFFÉRENTS

Frais uniques

inclus dans le prix de souscription, TVA au taux en vigueur en sus.

Commission de souscription (HT)

10,6%

Commission versée à la Société de Gestion pour couvrir les coûts de prospection et de collecte des capitaux, ainsi que les coûts de recherche et d'investissement des biens.

Frais récurrents

pris en compte dans le résultat de la SCPI, TVA au taux en vigueur en sus.

Commission de gestion (HT)

(des recettes de toute nature encaissées HT)

10%

Commission versée à la Société de Gestion sur les recettes de la SCPI (loyers et produits financiers nets) pour couvrir les frais de bureaux et de personnel liés à l'administration et à la gestion du patrimoine de la SCPI.

Frais ponctuels

Commission en cas de travaux (HT)

3%

Commission versée à la Société de Gestion pour le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de la SCPI.

Commission en cas de cession d'actifs immobiliers ou de réemploi (HT)

1%

Commission versée à la Société de Gestion dans certains cas de cessions ou d'acquisition d'actifs immobiliers.

Frais de dossier en cas de mutation de parts (HT)

150€

Frais de dossier (TVA en vigueur en sus) à la charge du cédant dans le cadre d'une cession gré à gré, d'une donation ou de l'instance d'un divorce.

La Société de Gestion ne facture pas de frais de dossier sur les mutations à titre gratuit dans le cadre d'une succession.



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

ActivImmo, société civile de placement immobilier immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 853 533 594. La note d'information de la SCPI a reçu le visa AMF n°19-14 en date du 26 juillet 2019 et est disponible auprès de la Société de Gestion de portefeuille Alderan. Notice publiée au BALO le 4 mai 2026.