

BULLETIN PÉRIODIQUE D'INFORMATION T1 2026

ACTIVIMMO N°26-01 - Valable du 1^{er} avril 2026 au 30 juin 2026

 **ACTIVIMMO**



 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



ÉDITORIAL

Dans un environnement marqué par des tensions géopolitiques persistantes, notamment depuis le déclenchement du conflit et les récents événements au Moyen-Orient, le contexte macro-économique demeure incertain. Toutefois, cette situation renforce paradoxalement l'attrait de l'épargne immobilière, historiquement perçue comme une valeur refuge. L'Europe, dans ce cadre, s'affirme comme l'une des zones les plus stables à l'échelle mondiale. L'impact inflationniste observé est, quant à lui, considéré comme temporaire. Dès lors, la sécurisation de l'épargne à moyen et long terme s'impose comme une priorité pour les investisseurs.

La SCPI Activimmo poursuit la phase de maturité initiée en 2025. Celle-ci se traduit par une stratégie d'internationalisation accrue et un rééquilibrage du portefeuille, avec l'objectif d'atteindre à terme 70% du patrimoine investi hors de France. Cette dynamique repose sur une réduction ciblée des expositions domestiques et un déploiement significatif à l'international, soutenu par une collecte toujours positive, des arbitrages créateurs de valeur – dont les plus-values sont distribuées – ainsi que, le cas échéant, le recours à la dette. Le pipeline d'investissement, robuste et sécurisé, permet d'envisager un redéploiement compris entre 150 et 200M€.

La performance globale annuelle⁽¹⁾ (PGA) doit être appréhendée dans une vision agrégée intégrant revenus locatifs, plus-values et évolution du prix de part. Les actions engagées nécessitent un horizon de temps pour produire pleinement leurs effets. L'objectif de distribution pour 2025 est fixé à 5,50%⁽¹⁾, en cohérence avec la performance long terme de la SCPI.

Parmi les faits marquants, le maintien d'un pipeline d'acquisitions solide, incluant des opportunités

sécurisées sous exclusivité, permettra de renforcer la diversification géographique, notamment en Allemagne. Le taux d'occupation financier⁽²⁾ (TOF) demeure un point de vigilance prioritaire, avec la mise en œuvre d'actions concrètes pour en assurer l'optimisation. L'arbitrage de l'actif de Libercourt illustre cette démarche, combinant réduction de la vacance, libération de capitaux en vue d'investissements internationaux et cristallisation d'une plus-value.

Enfin, afin de relever ces défis, la Société de Gestion se renforce avec deux recrutements structurants, venant consolider ses expertises sur les volets actif et passif.

7,50 €⁽³⁾

**montant brut distribué au titre du T1
par part en pleine jouissance**

12,0 M€

**collecte nette
au 1^{er} trimestre**

1,4 Md€

**capitalisation
au 31.03.2026**

0,48%

endettement

- dont 0,11% d'emprunt bancaire
- dont 0,37% de VEFA ou autres acquisitions payables à terme

77,1 M€

**loyers annuels
en place**



ALDERAN
aller plus loin

⁽¹⁾ Cet objectif net des frais de gestion 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. Toute souscription doit être effectuée sur la base des conseils en investissement fournis aux clients et de la documentation juridique et réglementaire de la SCPI disponible gratuitement sur le site de la Société de Gestion www.alderan.fr.

⁽²⁾ Le taux d'occupation financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée (source : ASPIM).

⁽³⁾ Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

