

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION T3 2024

ActivImmo

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - ACTIVIMMO N°24-03  
Valable du 1<sup>er</sup> octobre 2024 au 31 décembre 2024



REPUBLIQUE FRANÇAISE

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Ce troisième trimestre 2024 aura vu se dérouler en France des changements politiques et surtout, les Jeux Olympiques et Paralympiques, qualifiés de parenthèse enchantée, où la France a su se montrer digne de son ambition d'accueil des athlètes du monde entier dans une organisation saluée par tous.

Dans ce contexte intérieur et extérieur néanmoins agité, la BCE a, pour la deuxième fois en deux trimestres, abaissé son taux directeur, son homologue américaine pratiquant la même politique. L'inflation des pays industrialisés semble sous contrôle d'où cette baisse progressive des taux d'intérêts permettant d'envisager une relance également progressive de la croissance.

Dans ce même contexte, force est de constater que, dans ce domaine économique, les épargnants français font preuve de discernement dans leurs placements. En 2024, votre SCPI aura collecté 130 millions d'euros en 9 mois. C'est ainsi le signe que les choix d'européanisation que votre société de gestion a suivis portent leurs fruits. Sachez qu'au cours de cet été, deux nouvelles acquisitions sont intervenues en Espagne et en France pour 12,2 millions d'euros, dont le détail vous est décrit dans le corps de ce rapport.

Mais surtout, ce trimestre a célébré le cinquième anniversaire de votre SCPI, affichant des performances qui parlent d'elles-mêmes :

- une capitalisation de près de 1,26 milliard d'euros ;
- plus de 26 000 souscripteurs ;
- aucune demande de retrait significative ;
- une valeur de reconstitution maintenue ;
- 180 immeubles détenus et 459 baux ;
- cinq pays couverts à ce stade (France, Espagne, Italie, Allemagne, Irlande) ;
- une mutualisation du risque tant géographique que locative grâce à une granulométrie des investissements très fine ;
- un taux de distribution de 5,50 % annualisé<sup>(1)</sup> au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024.

Merci de votre confiance renouvelée et de votre fidélité. Soyez sûrs que toute l'équipe d'Alderan est mobilisée pour relever les défis à venir et poursuivre l'aventure d'ActivImmo.

Courtoisement vôtre,

Rémy BOURGEON  
Président d'Alderan



## CHIFFRES CLÉS



**5,50%**

par part en pleine jouissance  
**taux de distribution  
T3 2024 annualisé<sup>(1)</sup>**



**1,26 Md€**  
**capitalisation**



**0,7%**  
**endettement**



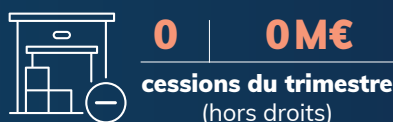
**42,5 M€**  
**collecte nette  
au 3<sup>ème</sup> trimestre**



**71,7 M€**  
**loyers annuels en place**

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

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



## ACQUISITIONS

date	nom de l'actif	localisation (pays et ville)	prix d'acquisition (hors-droits)
03.07.2024	Croc'Frais	France - Mignières	2,7 M€
01.08.2024	Gar&Cia	Espagne - Séville	9,5 M€
<b>TOTAL</b>			<b>12,2 M€</b>

## CESSIONS

ActivImmo n'a pas cédé d'actif au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre.

## PIPELINE ACTIVIMMO

Au 30 septembre 2024, la SCPI ActivImmo est quasi-intégralement investie. Seulement 21,3 millions d'euros de capitaux restent à investir. Cela représente environ 1,6 mois de collecte nette ; ce qui est bien en deça du délai de jouissance de 5 mois pleins.

De plus, la SCPI bénéficie de trois lignes de trésorerie totalisant 42 millions d'euros, dont 6,5 millions d'euros ont déjà été utilisés pour les acquisitions immobilières du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024. Afin de soutenir son plan d'investissement, ActivImmo prévoit de poursuivre le recours à la dette au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024.



<sup>(1)</sup> Extension, rénovation lourde, construction neuve

<sup>(2)</sup> Promesse signée ou offre acceptée

## LE MOT DE L'ÉQUIPE INVESTISSEMENT

La bonne dynamique des deux premiers trimestres reste d'actualité sur ce troisième trimestre 2024. En effet, l'optimisation de la corrélation collecte / investissement continue avec l'acquisition, sur la base de prix attractifs, de deux opérations stabilisées, rentrant dans la stratégie du fonds et synthétisées ci-dessous :

- Un site industriel, situé en périphérie de Chartres au sein d'une zone établie, et développé par l'utilisateur pour le compte de sa propre exploitation. Bien que dans une phase d'eupéanisation, cette opération démontre la capacité d'Alderan à saisir de belles opportunités sur le marché français.

- Un entrepôt logistique situé en Espagne en périphérie de Séville et présentant là encore de très bons fondamentaux. Cette opération permet à la SCPI de continuer sur sa dynamique de mutualisation du risque géographique en intégrant une nouvelle région espagnole à fort potentiel au sein de son patrimoine : l'Andalousie.

Les perspectives pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 sont toutes aussi prometteuses avec plus de 50 millions d'euros d'actifs sous exclusivité dans un contexte de marché favorable à l'investissement.

**Adrien KERNEL**

Directeur Délégué à l'Investissement



## FOCUS SUR LES ACQUISITIONS



**CROC'FRAIS (FR)**  
2 813 m<sup>2</sup> | Locaux d'activités  
Taux d'occupation <sup>(1)</sup> : 100%  
Monolocataire

**LE PETIT +**

Sale & Leaseback auprès d'un locataire en plein développement international, spécialisé dans la production et la distribution de produits alimentaires, secteur résilient.



**GAR&CIA (FR)**  
10 808 m<sup>2</sup> | Entrepôts logistiques  
Taux d'occupation <sup>(1)</sup> : 100%  
Monolocataire

**LE PETIT +**

Prise de position stratégique en Andalousie, à Séville, où le foncier est rare et l'activité intense, auprès d'un opérateur logistique local incontournable.

<sup>(1)</sup> Taux d'occupation au jour de l'acquisition

## ÉTAT LOCATIF

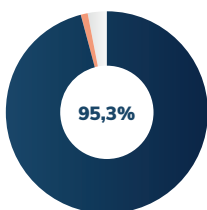
Les loyers annuels en place sont en hausse de 1,8 million d'euros par rapport au dernier trimestre. Cette hausse provient essentiellement des acquisitions du trimestre, dont les loyers annuels s'élèvent à 1,1 million d'euros.

### Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup> (TOF)

Le TOF est en diminution de 1,6%, par rapport au trimestre dernier. La légère hausse de la vacance est majoritairement liée à la libération des locaux de l'actif de Libercourt (8 944 m<sup>2</sup>) ainsi qu'à la livraison des actifs de Lesquin (à la fin 2<sup>ème</sup> trimestre pour 9 995 m<sup>2</sup>) et de Saint-Étienne (à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre pour 2 515 m<sup>2</sup>), ces derniers ayant été livrés vides

**TOF <sup>(1)</sup> 95,3%**  
taux d'occupation financier

- 94,7% surfaces louées et générant du loyer
- 0,6% surfaces sous franchise
- 4,7% solde correspondant aux surfaces construites, vacantes et en cours de commercialisation



**WALT <sup>(2)</sup>**  
**6,9 ans**

**WALB <sup>(3)</sup>**  
**3,8 ans**

### Poids des locataires

- le plus important : 7,2%
- les 5 plus importants : 23,7%
- les 10 plus importants : 32,3%

### évolution de l'état locatif

	au 30.06.2024	entrées	sorties	au 30.09.2024
actifs	178	2	0	180
surface totale des actifs	1 274 621 m <sup>2</sup>	13 621 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1 288 242 m <sup>2</sup>
locataires	361	10	6	365
baux	456	11	8	459
loyers annuels	69,9 M€	2,3 M€ <sup>(4)</sup>	0,5 M€	71,7 M€

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

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

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

(4) dont 1,1 million d'euros provenant des loyers des actifs nouvellement acquis, le solde de l'augmentation étant lié à des recommercialisations et des indexations de loyer

## DONNÉES LOCATIVES



**71,7 M€**  
loyers annuels en place



**365**  
locataires



**459**  
baux



**13,8 M€ (hors taxes)**  
montant des loyers encaissés au T3 2024

### État des encaissements

Il n'y a pas de difficulté d'encaissement des loyers hormis auprès des quelques locataires ponctuels déjà mentionnés dans les reportings précédents. Cependant, une provision de 607 410 euros a été enregistrée. Elle concerne deux locataires: l'un est en liquidation judiciaire et l'autre en procédure de sauvegarde.

### Focus sur la vacance

- surfaces vacantes : 61 783 m<sup>2</sup>
- actifs présentant de la vacance : 16
- loyers potentiels : 4,3 millions d'euros / an

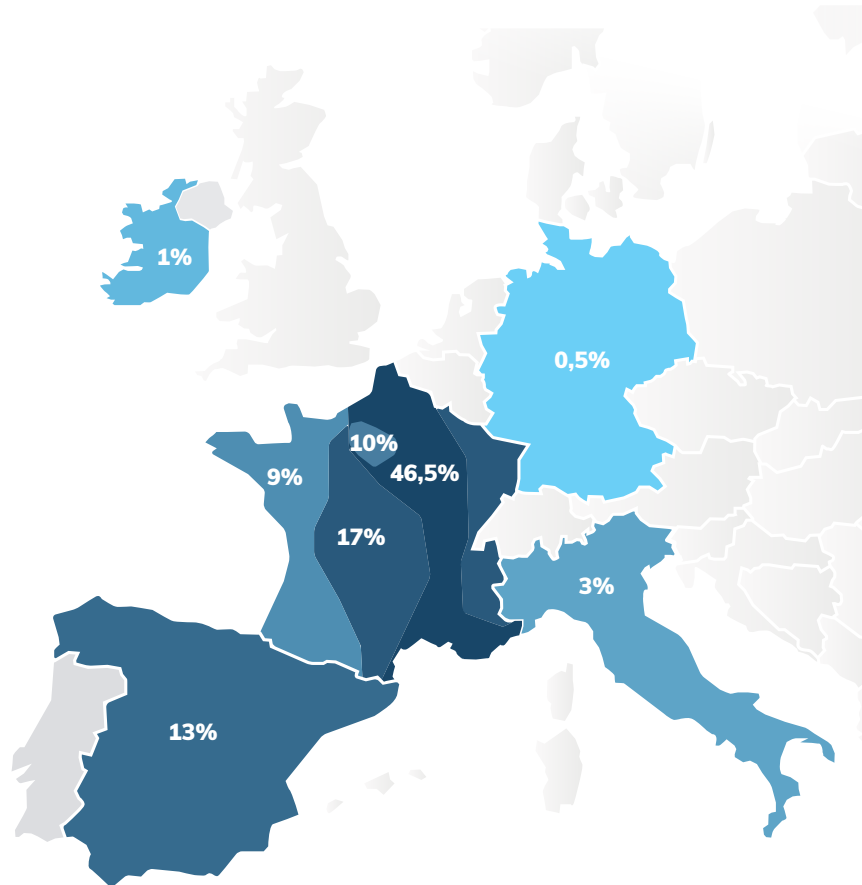


## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

### GÉOGRAPHIQUE



- **46,5%** France - Dorsale logistique (hors IDF)
- **17%** France - Autres régions
- **13%** Espagne
- **10%** France - Région parisienne
- **9%** France - Arc atlantique
- **3%** Italie
- **1%** Irlande
- **0,5%** Allemagne



### PAR TYPOLOGIE



- **49%** Entrepôts logistiques
- **34%** Locaux d'activités
- **9%** Logistique urbaine
- **7%** Transports
- **1%** Autres

## ACTUALITÉS ESG

Outre les initiatives extrafinancières ponctuelles sur certains actifs, ActivImmo continue d'avancer dans sa démarche globale au niveau de son patrimoine pour être conforme au Décret Tertiaire d'ici 2030. Depuis près de trois ans, des audits énergétiques sont réalisés sur l'ensemble des actifs immobiliers détenus et cette phase d'analyse devrait se conclure d'ici la fin de l'année. Avec ces audits, la SCPI ActivImmo sera en mesure de préparer des plans de travaux de rénovation et de définir les investissements nécessaires afin d'atteindre les objectifs fixés.

En outre, depuis l'ordonnance du 3 juillet 2024 (2024-662), la SCPI ActivImmo peut désormais investir dans des équipements liés aux systèmes de production d'énergie renouvelable, notamment le solaire. Cette

orientation (vers l'autoconsommation ou la revente d'énergie) permettra de valoriser le patrimoine voire de générer des revenus complémentaires. L'objectif est d'accompagner les locataires à optimiser leur bilan énergétique grâce à la production d'énergie locale, démarche complémentaire à celle de réduction des consommations.

ActivImmo poursuit ainsi ses efforts pour conjuguer performance financière et investissement responsable.

**Hadrien SEROUGNE DE MEEÛS**  
Réfèrent ESG



## DIVIDENDE ET PERFORMANCE<sup>(1)</sup>



### 8,39 €

dividende brut du  
3<sup>ème</sup> trimestre par part



### 5,50%<sup>(1)</sup>

Taux de distribution  
T3 2024 annualisé

## HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

(les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs)

période	montant brut 2024 pour une part en pleine jouissance	taux de distribution	date de versement
total 2020 (12 mois)	36,91€	6,05%	
total 2021 (12 mois)	36,73€	6,02%	
total 2022 (12 mois)	33,56€	5,50%	
total 2023 (12 mois)	33,68€	5,52%	
1 <sup>er</sup> trimestre 2024	8,39€	5,50%	26 avril 2024
2 <sup>ème</sup> trimestre 2024	8,39€	5,50%	19 juillet 2024
3 <sup>ème</sup> trimestre 2024	8,39€	5,50%	21 octobre 2024
4 <sup>ème</sup> trimestre 2024	à venir	à venir	fin janvier 2025
<b>total 2024 (12 mois)</b>	<b>à venir</b>	<b>à venir</b>	

## PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

### Prélèvement lié à la fiscalité étrangère

ActivImmo étant propriétaire d'immeubles à l'étranger, un prélèvement à la source a été effectué sur le dividende. Ce prélèvement concerne tous les associés quel que soit leur régime fiscal. Il correspond au montant des impôts payés à l'étranger, par la SCPI, pour le compte des associés. Ce montant s'élève à 0,31€ par part au titre du troisième trimestre 2024. Les informations pour déclarer ces revenus perçus à l'étranger seront transmises dans le relevé fiscal annuel.

### Prélèvements liés aux revenus de dividendes ou financiers

Comme précédemment, une autre retenue à la source s'applique sur les dividendes et les revenus financiers perçus par la SCPI. Celle-ci dépend de la situation fiscale de l'associé. Elle s'élève à 0,63 € par part en pleine jouissance au cours du troisième trimestre pour un associé personne physique résident fiscal français.

	investisseur à l'impôt sur le revenu (€)		investisseur BIC IS (€)	
	assiette	prélèvement	assiette	prélèvement
<b>dividende brut</b>	<b>8,39</b>		<b>8,39</b>	
<b>type de revenu</b>	<b>assiette</b>	<b>prélèvement</b>	<b>assiette</b>	<b>prélèvement</b>
revenus fonciers	6,28	-	6,28	-
prélèvement fiscalité étrangère	-	0,31	-	0,31
dividendes	1,83	0,55 <sup>(2)</sup>	1,83	
revenus financiers	0,28	0,08	0,28	
<b>total</b>	<b>8,39</b>	<b>0,94</b>	<b>8,39</b>	<b>0,31</b>
<b>dividende net</b>	<b>7,45</b>		<b>8,08</b>	

(1) Les revenus et performances passés ne présagent pas des revenus et performances futurs.

(2) Le montant du dividende reçu de la filiale Foncière Bert Invest de votre SCPI est plus important que les trimestres précédents en raison de distribution de réserves. En conséquence, le prélèvement à la source est plus élevé et le montant net du versement est moindre.

## MARCHÉ DES PARTS



PRIX DE SOUSCRIPTION

**610€ / part**

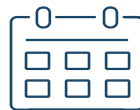
commission de souscription incluse



PRIX DE RETRAIT

**545,34€**

par part



DÉLAI DE JOUISSANCE

**1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois**

suivant la souscription et son règlement



NOMBRE DE PARTS

**2 073 949**

## SCPI ACTIVIMMO AU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2024



**26 492**

associés



**42,5 M€**

collecte nette  
T3 2024



**1,26 Md€**

capitalisation



**69 655**

parts créées  
(nettes des retraits)

## ÉVOLUTIONS DU CAPITAL

période	volume et montants en fin de période			parts en attente de retrait en fin de période <sup>(2)</sup>	mouvement de parts de la période	
	nombre de parts <sup>(2)</sup>	capital social (en k€)	capitalisation (en k€)		souscriptions <sup>(2)</sup>	retraits <sup>(2)</sup>
T3 2023	1 783 554	891 777	1 087 969	0	111 715	1 996
T4 2023	1 862 469	931 234	1 136 106	0	86 574	7 660
T1 2024	1 933 285	966 642	1 179 304	0	73 307	2 491
T2 2024	2 004 285	1 002 143	1 222 614	0	74 511	3 501
<b>T3 2024</b>	<b>2 073 949</b>	<b>1 036 974</b>	<b>1 265 109</b>	<b>0</b>	<b>73 097</b>	<b>3 442</b>

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

<sup>(2)</sup> Pour rappel, les parts sont décimalisées conformément à l'article 7.4 des statuts d'ActivImmo. Les nombres de parts sont arrondis à l'unité la plus proche pour plus de lisibilité dans cette présentation.

# INFORMATIONS PRATIQUES

## 1 - CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

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

### Prix de souscription

Valeur nominale : 500 euros.

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

### Minimum de souscription

10 parts sociales entières pour tout nouvel associé.

### Date de jouissance

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

## MODALITES PRATIQUES

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

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

## 2 - CONDITIONS DE SORTIE

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

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

## MODALITES PRATIQUES

### Retrait

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

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

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

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

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

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

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

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

### Cession de parts sans intervention de la Société de Gestion

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

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

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

## 3 - FISCALITÉ

Les informations qui suivent représentent schématiquement la situation à jour en septembre 2021, sous réserve de toutes modifications ultérieures.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Le présent paragraphe est un extrait du 5. Régime fiscal de la Note d'Information d'ActivImmo. Il présente succinctement la fiscalité des associés résidents fiscaux de France. **Les souscripteurs sont invités à prendre connaissance de l'intégralité de ce paragraphe dans la note d'information disponible sur le site internet d'Alderaan ([www.alderan.fr](http://www.alderan.fr)).**

### FISCALITÉ DES REVENUS FONCIERS

Les revenus provenant de la location des immeubles et qui entrent dans la catégorie des revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI. L'impôt dû au titre de ces revenus fonciers est prélevé directement par les services fiscaux sur le compte bancaire du porteur par la voie d'acomptes de prélèvement à la source.

Le revenu foncier imposable à l'impôt sur le revenu (et à la CEHR le cas échéant) est en outre soumis aux prélèvements sociaux (actuellement au taux de 17,2 %) des revenus fonciers.

### FISCALITÉ DES PRODUITS DE PLACEMENTS À REVENU FIXE

Les revenus financiers sont produits principalement par les liquidités de la SCPI. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Les revenus distribués sont soumis au prélèvement à la source de 30%.

### FISCALITÉ DES DIVIDENDES

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus distribués, produits par des participations dans des sociétés civiles ayant opté pour le régime de l'impôt sur les sociétés. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des dividendes.

Les revenus distribués sont soumis au prélèvement à la source de 30%.

### PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

#### Les plus-values sur cessions de parts de la SCPI

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI.

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

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

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

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

**SCPI ACTIVIMMO Société Civile de Placement Immobilier** Immatriculée au RCS Paris 853 533 594. La note d'information de la SCPI a reçu le visa AMF n° 19-14 du 26 juillet 2019, et est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille Alderaan. Notice publiée au BALO le 11 septembre 2019.

**ALDERAN Société de Gestion de Portefeuille** agréée par l'AMF sous le numéro GP-17000026 en date du 5 septembre 2017. Société par actions simplifiée au capital de 1 611 111 euros, domiciliée au 4, avenue Georges Mandel, 75116, Paris, France.