

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION T3 2023

Fretin



REPUBLIQUE FRANÇAISE

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE (1/2)

Au troisième trimestre 2023, la SCPI ActivImmo maintient une trajectoire de croissance dynamique et poursuit le développement de son patrimoine. La SCPI a concrétisé durant cette période neuf acquisitions pour un montant total global de 57,8 millions d'euros (hors droits). Le portefeuille d'ActivImmo se compose ainsi au 30 septembre 2023 de 161 actifs et la surface sous gestion a franchi le cap symbolique du million de mètres carrés. Un rendement trimestriel de 5,5% a quant à lui été distribué.

CHIFFRES CLÉS AU 30.09.2023



CAPITALISATION
1,09Md€



DIVIDENDE BRUT
8,39€
par part au T3



ENDETTEMENT
0%



COLLECTE NETTE
67 M€
au 3^{ème} trimestre



LOYERS EN PLACE
58,1M€

TOF | **96,7%**

Alderaan réaffirme sa position quant au maintien du prix de la part

Compte tenu d'un marché immobilier chahuté, Alderaan a communiqué à deux reprises, en juillet puis en septembre, son analyse concernant le prix de la part de la SCPI ActivImmo. Alderaan a en effet calculé la valeur de reconstitution pour la comparer au prix de la part au 30 juin 2023.

Cette évaluation confirme la résistance de la SCPI ActivImmo, avec une valeur de reconstitution au 30 juin 2023 qui reste très proche du prix de souscription (611,45 € versus 610 €, en très légère baisse par rapport à celle du 31 décembre 2022 où cette valeur était de 612,24 €).

La solidité de la valeur du patrimoine de la SCPI repose, selon Alderaan, sur deux piliers principaux : la résilience de la classe d'actif Logistique et Locaux d'activités ainsi que la capacité de la société de gestion à dénicher des rares opportunités sur le marché, y compris en « off-market ».

« Cash is king »

Bien que le rendement anticipé des acquisitions soit souvent associé à la santé du marché financier et immobilier, il est important de souligner que cette corrélation n'est pas une règle immuable. Certains acteurs, à l'instar d'Alderaan, parviennent à tirer leur épingle du jeu grâce à une gestion intelligente des fonds disponibles.

Le niveau de collecte de la SCPI ActivImmo permet à Alderaan d'acheter les actifs sur fonds propres,

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION T3 2023

Fretin



REPUBLIQUE FRANÇAISE

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE (2/2)

sans recourir à la dette. Le fait de disposer de liquidités importantes octroie à Alderan un pouvoir de négociation accru auprès des vendeurs et permet souvent une plus grande rapidité des transactions.

En des termes concrets, le rendement d'un actif peut connaître une amélioration entre l'offre initiale du vendeur et le prix de vente final négocié par Alderan.

Pour rappel, Alderan est, pour le compte de la SCPI ActivImmo, le premier acquéreur d'actifs logistiques et d'activités en France*.

De nombreux recrutements à des postes stratégiques

Pour concrétiser ses projets ambitieux, Alderan a poursuivi cette année ses recrutements dans tous les pôles, y compris dans les pôles immobilier, comptabilité et marketing.

Des postes stratégiques ont été créés avec l'arrivée de Florence Tranchant en tant que Directrice Conformité, Contrôle Interne et Gestion des Risques (RCCI), de Miranda Khabiri en tant que Directrice de l'International, et de Fabien Berard en tant que Directeur des Partenariats. Trois responsables de partenariats sur les quatre prévus et un sales support ont d'ores et déjà été recrutés et arriveront progressivement d'ici début décembre.

Ces recrutements traduisent le dynamisme de la société de gestion ainsi que sa volonté d'assurer le meilleur des services aux associés d'ActivImmo.

9 nouveaux actifs intègrent le portefeuille

Le troisième trimestre a été marqué par la finalisation de l'acquisition du portefeuille « Big Deal », une opération initiée en juin 2023 et menée à bien en trois phases distinctes, au fur et à mesure

NOUVELLE RÉCOMPENSE

ActivImmo
remporte le
Top d'Or 2023



Meilleure SCPI
spécialisée de
moins de 10 ans

de la levée des préemptions afin d'optimiser les flux locatifs. Les phases deux et trois ont porté sur l'acquisition de 5 actifs situés à Bruges, Moissy-Cramayel, Ingré, Savigny-sur-Orge et Fretin.

En complément des actifs "Big Deal", ActivImmo a enrichi son patrimoine avec 4 nouvelles acquisitions, toutes localisées sur la dorsale logistique : à Andrézieux-Bouthéon, Voreppe, Boulogne-sur-Mer et Beauvais.

Au cours du troisième trimestre, la SCPI a ainsi acquis 9 nouveaux actifs répartis sur l'ensemble du territoire français, représentant un investissement global d'environ 57,8 millions d'euros hors droits.

Synergie Collecte – Investissement – Distribution

La SCPI confirme une fois de plus son expertise dans la gestion des fonds qui lui sont confiés en maintenant un équilibre quasi parfait entre la collecte et les investissements.

En effet, seul le dernier mois de collecte demeure non investi ; ce qui est bien inférieur aux 6 mois de délai de jouissance.

Toute l'équipe d'Alderan vous remercie de votre confiance !

RÉMY BOURGEON
Président d'Alderan

* Source : BNP Paribas Real Estate

SYNTHÈSE DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2023

Bruges

FOCUS SUR LE PATRIMOINE (1/2)

Le portefeuille d'ActivImmo est composé, au 30 septembre 2023, de 161 actifs répartis en France, en Espagne et en Italie. Le patrimoine de la SCPI a franchi le cap symbolique du million de mètres carrés en portefeuille au cours du troisième trimestre. La valeur du portefeuille sous gestion s'établit quant à elle à hauteur de 853 millions d'euros (hors droits).

Zoom sur les acquisitions du 3^{ème} trimestre

Le troisième trimestre a été marqué par la finalisation de l'acquisition du portefeuille « Big Deal » - une opération 100% « off-market » comprenant 22 actifs d'une valeur totale d'environ 110 millions d'euros hors droits.

La première phase, en date du 21 juin, concernait 17 actifs. Les phases deux (4 actifs) et trois (1 actif) ont eu respectivement lieu le 6 juillet et le 1^{er} août et ont permis l'acquisition de deux entrepôts logistiques à Bruges et Fretin ainsi que de trois sites d'activités à Moissy-Cramayel, Ingré et Savigny-sur-Orge. La finalisation du « Big Deal » a représenté au troisième trimestre un investissement de 34 millions d'euros hors droits.

Rappelons que cette opération constitue une rare opportunité sur le marché des locaux d'activités et de la logistique. Elle offre un revenu robuste, une excellente diversification géographique et des gisements de création de valeur à long terme par le biais de la faible densité de construction et du potentiel de réversion positive des loyers.

Au troisième trimestre, ActivImmo a également réalisé quatre acquisitions unitaires, toutes localisées sur la dorsale logistique, pour environ 23,6 millions d'euros hors droits. Parmi ces acquisitions, se trouve un ensemble tertiaire de 5 767 m² situé à Andrézieux-Bouthéon (42) entièrement loué à un utilisateur institutionnel. En plus de bénéficier d'un flux locatif pérenne, l'actif offre un potentiel de valorisation intéressant grâce à la possibilité de redéveloppement à

terme en parc d'activités et ses réserves foncières constructibles.

L'acquisition du deuxième actif unitaire s'est faite en « off-market » et a porté sur un bâtiment de logistique urbaine de 4 250 m² situé à Voreppe (38). Le site est entièrement loué à un locataire de premier rang : Kuehne + Nagel Road.

La SCPI a également acquis le 25 septembre, en « off-market », un parc tertiaire composé de 5 bâtiments à usage mixte de bureaux et d'activités situé à Boulogne-sur-Mer (62). L'ensemble représente une surface totale de 4 771 m² et dispose d'un état locatif qualitatif et diversifié. L'actif est loué à hauteur de 94%. Des marques d'intérêt sont d'ores et déjà présentes pour la commercialisation d'une cellule vacante de 200 m² ; ce qui porterait le TOF à 98%.

Enfin, ActivImmo a finalisé les acquisitions du troisième trimestre avec l'achat d'un entrepôt logistique de 6 920 m² situé à Beauvais. L'actif est entièrement loué à un utilisateur dont la cotation financière est solide*. Cette transaction s'est distinguée par sa rapidité d'exécution, l'actif ayant été acquis directement, sans signature de promesse.

Futurs investissements sécurisés - 102M€ de pipeline

Alderan a sécurisé, pour les mois à venir, sept opérations, dont deux portefeuilles actuellement en attente de finalisation, représentant un investissement global d'environ 102 millions d'euros, droits inclus.

SYNTHÈSE DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2023

Bruges

FOCUS SUR LE PATRIMOINE (2/2)

Afin d'anticiper et de maintenir une dynamique d'acquisition soutenue, ActivImmo a d'ores et déjà émis des offres d'achat pour des investissements potentiels à hauteur d'environ 79 millions d'euros, droits inclus.

Dans l'éventualité où ActivImmo aurait besoin de trésorerie pour anticiper la collecte et effectuer des investissements rapides, la SCPI dispose de deux lignes de trésorerie non tirées au 30 septembre 2023, pour un montant total de 10 millions d'euros. De plus, à ce jour, la SCPI n'a contracté qu'un prêt non significatif pour financer

la construction de trois bâtiments à Chauray. Le niveau d'endettement demeure ainsi proche de 0%, toutes les acquisitions s'effectuant exclusivement sur les fonds propres d'ActivImmo.

Le rendement distribué aux associés provient donc exclusivement des investissements réalisés avec les fonds propres de la SCPI, ce qui constitue un argument puissant en tant qu'acquéreur d'actifs dans le contexte actuel du marché.

Alderan a augmenté en octobre le montant de ses lignes de trésorerie de 34 millions d'euros afin de garantir à ActivImmo la capacité de saisir les opportunités qui se présentent sur le marché. ActivImmo dispose ainsi à ce jour de 44 millions d'euros de ligne de trésorerie disponible.

PATRIMOINE AU 30.09.2023



161
immeubles
en portefeuille



102M€
de pipeline sécurisé
(hors droits)



7
opérations
sous offre



925M€
prix de revient
droits inclus

9 ACQUISITIONS

Entrepôts logistiques : 28 299m² (3 actifs)

Logistique urbaine : 4 250m² (1 actif)

Locaux d'activités : 20 435m² (4 actifs)

Autres : 5 767m² (1 actif)

TOTAL SURFACES ACQUISES :
58 751m²

Immeubles en construction

Les travaux d'extension, de redéveloppement, et de restructuration sont en cours sur 10 actifs du portefeuille. Ces travaux s'inscrivent dans la stratégie immobilière de création de valeur d'ActivImmo. Ils sont le fruit de la capacité d'Alderan à identifier les actifs présentant un potentiel de valorisation et à en exploiter les opportunités.

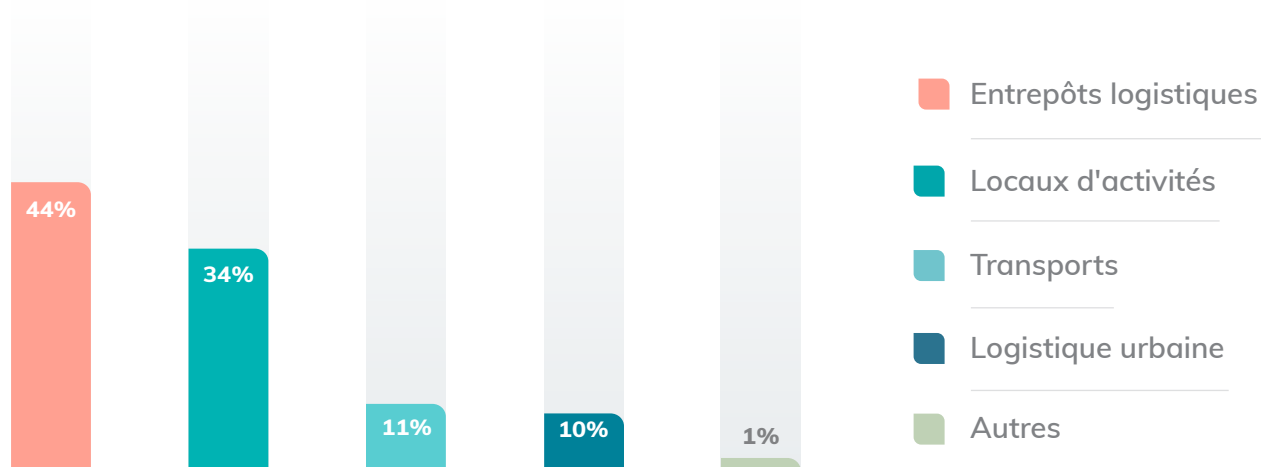
La SPCI ActivImmo a fait l'acquisition au trimestre précédent d'un foncier à développer, situé dans la commune de Saint-Pierre-lès-Nemours. ActivImmo a confié la construction du futur actif à un constructeur dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière (CPI). La préparation du terrain (terrassement) ainsi que les voiries sont terminées et le gros œuvre a commencé début octobre. La livraison du bâtiment est programmée pour avril 2024. En ce qui concerne ce clé en main locatif, il est important de rappeler que l'actif est déjà entièrement pré-loué à un locataire solide, à savoir le groupe La Poste, bien connu de la SCPI.

SYNTHÈSE DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2023

Bruges

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE

(en valeur vénale)



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en valeur vénale)

52% Dorsale logistique (hors IDF)

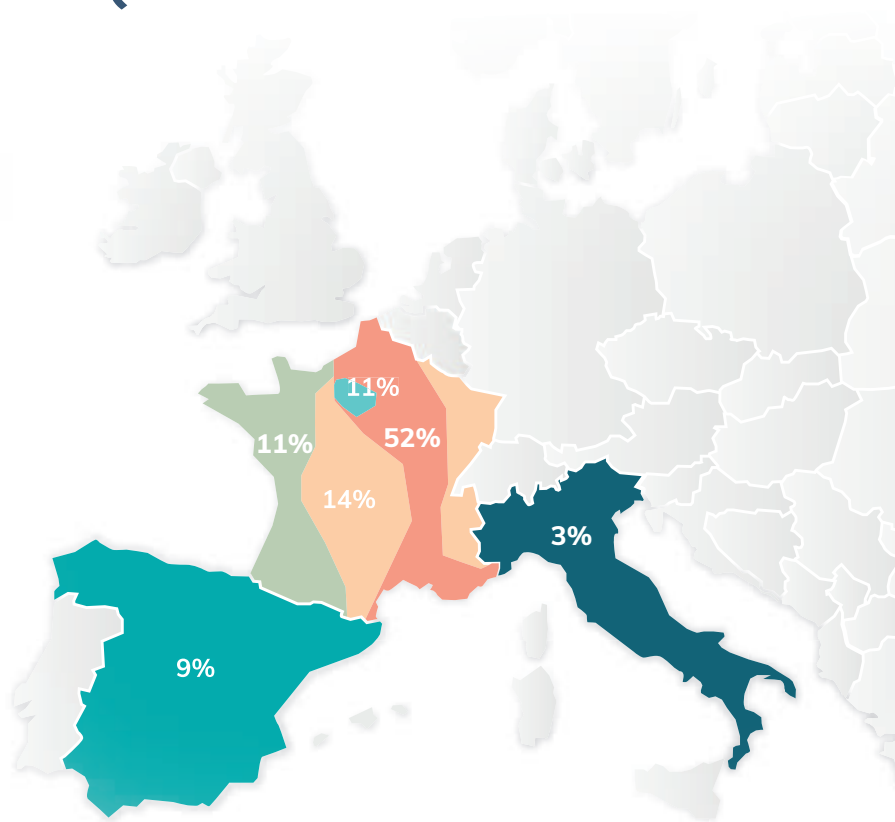
14% Autres régions

11% Ile-de-France

11% Arc atlantique

9% Espagne

3% Italie



ACQUISITIONS DU 3^{ème} TRIMESTRE 2023

Boulogne-sur-Mer

9 NOUVEAUX ACTIFS EN FRANCE



Bruges (33)

7 221m² | 8,0M€
Taux d'occupation 100%
Multilocataire

Typologie : **Entrepôts logistiques**
Date d'acquisition : **6 juillet 2023**
Localisation : **Lieu-dit Cantinole-Sud**



Moissy-Cramayel (77)

10 678m² | 13,9M€
Taux d'occupation 100%
Multilocataire

Typologie : **Locaux d'activités**
Date d'acquisition : **6 juillet 2023**
Localisation : **ZAC Université-Gare**



Ingré (45)

3 923m² | 2,4M€
Taux d'occupation 100%
Alliance Industrie

Typologie : **Locaux d'activités**
Date d'acquisition : **6 juillet 2023**
Localisation : **rue de la Mouchetière**



Savigny-sur-Orge (91)

1 063m² | 1,4M€
Taux d'occupation 100%
Softair

Typologie : **Locaux d'activités**
Date d'acquisition : **6 juillet 2023**
Localisation : **17 avenue du Garigliano**



Andrézieux-Bouthéon (42)

5 767m² | 10,1M€
Taux d'occupation 100%
GIE MACIF Immobilier

Typologie : **Ensemble tertiaire**
Date d'acquisition : **18 juillet 2023**
Localisation : **rue Georges Guynemer**



Voreppe (38)

4 250m² | 2,9M€
Taux d'occupation 100%
Kuehne+Nagel Road

Typologie : **Logistique urbaine**
Date d'acquisition : **21 juillet 2023**
Localisation : **369 rue du Pommarin**



Fretin (59)

14 158m² | 8,4M€
Taux d'occupation 100%
Multilocataire

Typologie : **Entrepôts logistiques**
Date d'acquisition : **1 août 2023**
Localisation : **132 Rue du Chemin Vert**



Boulogne-sur-Mer (62)

4 771m² | 6,8M€
Taux d'occupation 94%
Multilocataire

Typologie : **Locaux d'activités**
Date d'acquisition : **25 septembre 2023**
Localisation : **84 boulevard Chanzy**



Beauvais (60)

6 920m² | 3,8M€
Taux d'occupation 100%
RS COMPONENTS SAS

Typologie : **Entrepôts logistiques**
Date d'acquisition : **28 septembre 2023**
Localisation : **24 rue du Pont Laverdure**

ÉTAT LOCATIF au 30.09.2023

Voreppe

SYNTHÈSE DE L'ÉTAT LOCATIF (1/2)

Les revenus locatifs annuels de la SCPI ont augmenté de 5,1 millions d'euros au troisième trimestre. ActivImmo compte 39 nouveaux locataires à travers 45 baux, portant le total à 318 locataires et 413 baux à la fin du trimestre. Le montant global des loyers en place s'élève à 58,1 millions d'euros.

Le renforcement locatif actuel contribue de manière significative à la dilution du risque locatif. Au 30 septembre 2023, les trois plus importants locataires représentent 23,3% des loyers, soit une diminution de 1,6% par rapport au trimestre précédent. La répartition des trois principaux locataires pour cette période est la suivante :

- **Le groupe Jacky Perrenot : 8,9%**
(en baisse de 0,6% par rapport au T2 2023)
- **Le groupe Bert : 8,7%**
(en baisse de 0,5% par rapport au T2 2023)
- **Le groupe Leclerc : 5,7%**
(en baisse de 0,5% par rapport au T2 2023)

Au 30 septembre 2023, le bail générant le loyer le plus élevé est celui portant sur le site de Saint-Martin-sur-le-Pré (Châlons-en-Champagne) avec Scapest - groupe Leclerc, représentant 2,3 millions d'euros, soit 4% des loyers. Cette proportion a diminué par rapport aux 4,4% enregistrés au 30 juin.

La croissance de la taille de la SCPI permet de continuer à réduire l'exposition à chaque locataire, contribuant ainsi à la réduction du risque locatif.

La société de gestion n'est actuellement confrontée à aucun contentieux locatif. Toutefois, deux impayés significatifs, totalisant 1,2 million d'euros, liés à deux locataires sur deux sites distincts, sont en cours de traitement. Le premier impayé, d'un montant d'environ 445 000 euros, fait l'objet d'une résolution grâce à un protocole d'accord conclu avec le locataire unique qui a connu des difficultés temporaires l'an dernier. Le sujet est sous le contrôle

INFORMATIONS LOCATIVES

TOF 96,7%

taux d'occupation financier

- 96,4% surfaces louées et générant du loyer
- 0,3% surfaces sous franchise
- 3,3% solde correspondant aux surfaces construites vacantes et en cours de commercialisation



58,1M€
loyers annuels



413
baux



318
locataires

WALB*
4,0 ans

WALT**
7,0 ans

WALB & WALT ? FAISONS UN POINT



Scannez ce QR Code pour accéder au glossaire immobilier d'Alderaan spécialement élaboré par ses équipes pour vous aider à toujours mieux comprendre votre BTI.

* durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances
** durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la fin des baux

ÉTAT LOCATIF au 30.09.2023

Voreppe

SYNTHÈSE DE L'ÉTAT LOCATIF (2/2)

de l'équipe de gestion locative. Des paiements de régularisation ont d'ores et déjà été programmés au cours du quatrième trimestre.

Le second impayé, d'environ 775 000 euros, est également lié à des difficultés rencontrées par le preneur. Cependant, des autorisations de sous-location ont été accordées et mises en œuvre en collaboration avec la municipalité et La Croix Rouge. Les perspectives de redémarrage et de croissance de l'activité du locataire sont encourageantes. En ce sens, un protocole de remboursement échelonné des retards est en cours de discussion, avec pour objectif de parvenir à une signature d'ici la fin de l'année 2023 au plus tard.

Commercialisation des lots vacants et d'actifs en développement

Au 30 septembre 2023, le taux d'occupation financier (TOF) se maintient à un niveau soutenu et stable de 96,7%. La légère baisse par rapport au trimestre précédent découle de la livraison d'un immeuble d'activités à Cergy. Cet actif représente plus de la moitié de la vacance locative du trimestre. Il convient de noter qu'une première série de locataires est entrée dans les locaux début octobre.

Quelques cellules demeurent à commercialiser sur les actifs de Boulogne-sur-Mer, Cergy, Chauray, Creil Montataire, Gondreville, Monéteau, Orange, Villebon, et Fretin. Les équipes de la gestion locative d'Alderan sont pleinement mobilisées pour assurer la commercialisation de celles-ci.

D'ailleurs, la SCPI a reçu plusieurs marques d'intérêt de la part de locataires potentiels pour les sites de Boulogne-sur-Mer, Creil et Monéteau. L'équipe de la gestion locative mène actuellement des discussions avec ces prospects en vue de sélectionner les meilleures offres.

Enfin, la durée moyenne pondérée des baux jusqu'aux prochaines échéances (WALB) et la durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à leurs termes (WALT) restent stables par rapport au trimestre précédent, s'établissant respectivement à 4,0 ans et 7,0 ans.

PRINCIPAUX LOCATAIRES

8,9% GROUPE JACKY PERRENOT



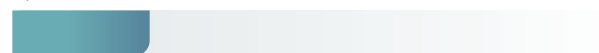
8,7% SOCIÉTÉ FINANCIÈRE BERT



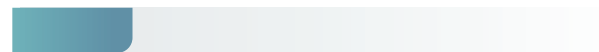
5,7% GROUPE LECLERC



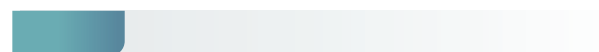
3,0% FM ITALIA



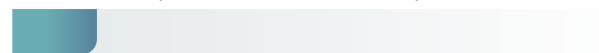
2,7% GROUPE GEODIS



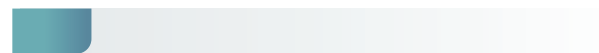
2,6% LOUIS VUITTON MALLETIER



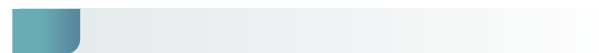
2,2% EDIACA (MINISTÈRE DES ARMÉES)



2,1% TAHÉ PRODUCTOS COSMÉTICOS



1,9% SUAVINEX



1,7% LA POSTE



NOS ENGAGEMENTS au 30.09.2023

Andrézieux-Bouthéon

ACTUALITÉS ESG D'ACTIVIMMO

Au cours du troisième trimestre, ActivImmo a continué à concrétiser ses ambitions et ses engagements extra-financiers, notamment dans le cadre du Décret Tertiaire, du décret BACS, et du label ISR. L'engagement de l'équipe d'Alderan dans la dimension extra-financière demeure forte, assurant ainsi une intégration effective de ces objectifs dans la gestion opérationnelle du portefeuille.

Au cours du troisième trimestre, ActivImmo a lancé une vaste campagne d'audit technique et de simulation thermique statique visant à réaliser une évaluation énergétique complète de l'ensemble de son patrimoine. Cet audit s'inscrit dans la mise en œuvre du Décret Tertiaire, avec le concours du cabinet Alterea, sélectionné après une consultation menée par Alderan pour choisir le partenaire le plus adapté au regard de la taille du portefeuille et des spécificités des actifs.

L'objectif de ces études est de générer une liste détaillée de recommandations pour chaque actif, créant ainsi un schéma directeur pour les futures améliorations énergétiques. Les directives découlant de cet audit constitueront des lignes directrices essentielles pour la SCPI, orientant l'optimisation de la performance énergétique de son portefeuille.

En parallèle, dans le cadre du décret BACS, ActivImmo continue de déployer les systèmes de GTB / GTC (Gestion Technique du Bâtiment / Gestion Technique Centralisée). Les installations sur l'ensemble des actifs identifiés comme prioritaires seront achevées en 2023, tandis que la mise en œuvre se poursuivra en 2024/2025. Les consultations d'entreprises sont en cours pour les actifs de la campagne 2024. Il est à noter que certains investissements ont pu être partiellement voire totalement compensés par le mécanisme de Certificat d'Économie d'Énergies (CEE) sollicité par la société de gestion Alderan sur les actifs.

Alderan accorde également une attention particulière aux demandes des locataires exprimant le désir d'améliorer la performance énergétique des sites qu'ils exploitent. La société de gestion examine systématiquement la possibilité de participer à des projets tels que l'installation de LED, l'amélioration

énergétique globale, ou encore la mise en place de bornes de recharge électrique pour les véhicules. Alderan mène actuellement une réflexion sur la manière d'accompagner ces demandes, tant sur le plan technique que financier.

Les enjeux ESG/ISR sont systématiquement pris en compte dans les travaux menés sur les actifs. En effet, les travaux prévus dans le cadre des PPA (plans pluriannuels de travaux) ou devenus nécessaires sont souvent une opportunité de mutualiser les coûts avec les dépenses devant intervenir pour l'amélioration énergétique du bâti. Ainsi, ce volet est toujours intégré dans la définition et la conception des Capex (dépenses d'investissement) pour minimiser les coûts, anticiper les réglementations ou maximiser les objectifs d'amélioration.

À titre d'exemple, lorsqu'un actif nécessite une rénovation de toiture, une étude est systématiquement lancée pour évaluer la faisabilité d'implanter des centrales de production photovoltaïque. Cela peut réduire significativement l'enveloppe d'investissement ou constituer à terme un élément de revenu complémentaire.

Enfin, dans ce contexte en perpétuelle évolution et sur un marché encore en phase de structuration, l'équipe d'Alderan échange régulièrement et activement avec de nombreux acteurs spécialisés dans la transition énergétique ou des conseils extra-financiers. L'objectif est de développer continuellement sa compétence et son expérience en matière extra-financière, afin de rester à la pointe des nouveautés et innovations. L'ensemble de ces actions, projets et initiatives témoigne de l'engagement continu d'ActivImmo sur l'ensemble des dimensions ESG (Environnementales, Sociales et de Gouvernance).

FOCUS SUR LES REVENUS

Moissy-Cramayel

DIVIDENDE ET PERFORMANCE



8,39 €
dividende brut du 3^{ème}
trimestre par part

5,50% *
taux de distribution
(T3 2023)

HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

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

Période	Montant brut versé pour une part en pleine jouissance	Taux de distribution annualisé pour une part en pleine jouissance	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%	-
1 ^{er} trimestre 2023	8,39 €	5,50%	2 mai 2023
2 ^{ème} trimestre 2023	8,39 €	5,50%	31 juillet 2023
3 ^{ème} trimestre 2023	8,39 €	5,50%	31 octobre 2023

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

PRÉLÈVEMENT LIÉ À LA FISCALITÉ ÉTRANGÈRE

ActivImmo étant propriétaire d'immeubles en Espagne et Italie, 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 de l'impôt espagnol et italien et **ouvre droit un crédit d'impôt français**, évitant ainsi une double imposition. **Ce montant s'élève à 10 centimes par part** au titre du T3 2023.

PRÉLÈVEMENTS LIÉS AUX REVENUS DE DIVIDENDE OU FINANCIERS

Comme précédemment, une autre retenue à la source s'applique sur les revenus financiers et des placements à taux fixe. Celle-ci dépend de la situation fiscale de l'associé. **Pour une part en pleine jouissance au 3^{ème} trimestre 2023, un associé personne physique recevrait un montant net de prélèvement à la source de 8,14€.**

	Investisseur à l'impôt sur le revenu (€)	Investisseur BIC IS (€)
Dividende brut	8,39	8,39
Prélèvement fiscalité étrangère	(0,10)	(0,10)
Prélèvement 30% revenus placement à taux fixe	(0,09)	
Prélèvement 30% dividende	(0,06)	
Dividende net	8,14	8,29

* 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-values distribués) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

MARCHÉ DES PARTS & ÉVOLUTIONS DU CAPITAL

Beauvais

MARCHÉ DES PARTS



PRIX DE SOUSCRIPTION
610€ / part
commission de souscription incluse



PRIX DE RETRAIT
545,34€
par part



DÉLAI DE JOUISSANCE
1^{er} JOUR DU 6^{ème} MOIS
suivant la souscription et son règlement



22 261

associés



1 783 554

parts



67M€

collecte nette
T3 2023



1,09Md€

capitalisation



109 719

parts créées
(net des retraits)

ÉVOLUTIONS DU CAPITAL

Période	Volume et montants en fin de période			Parts en attente de retrait en fin de période*	Mouvement de parts de la période	
	Nombre de parts*	Capital social (en k€)	Capitalisation (en k€)		Souscriptions*	Retraits*
T3 2022	1 127 996	563 998	688 078	0	186 852	311
T4 2022	1 330 846	665 423	811 817	0	202 851	587
T1 2023	1 518 174	759 087	926 087	0	187 327	993
T2 2023	1 673 835	836 918	1 021 040	0	163 151	7 490
T3 2023	1 783 554	891 777	1 087 969	0	111 715	1 996

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

*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.

SCPI ActivImmo Société Civile de Placement Immobilier

87, avenue Kléber • 75116 Paris RCS Paris 853 533 594. La note d'information a reçu le visa AMF : SCPI n° 19-14 le 26 juillet 2019. Elle est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille. Notice publiée au BALO le 11 septembre 2019. **Alderaan - société par actions simplifiée** au capital de 1 611 111 euros, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-17000026 en date du 5 septembre 2017. www.alderan.fr

INFORMATIONS PRATIQUES

Beauvais

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.

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.

MODALITÉS 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).**

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 à 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.