

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION T2 2024

ActivImmo

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - ACTIVIMMO N°24-02  
Valable du 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 30 septembre 2024



REPUBLIQUE FRANÇAISE

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Au lendemain du vote du 7 juillet, la France rentre dans une période inconnue et de probable instabilité. Dans ces périodes délicates, le secteur immobilier va constituer, une fois de plus, un refuge pour votre épargne. Votre SCPI a opté, délibérément, pour un accroissement de ses investissements en Europe.

Au cours de ce trimestre, ActivImmo a acquis 11 immeubles dont 4 en Espagne, 2 en Allemagne et 1 en Irlande, pour un total de 50,4 millions d'euros hors droits à l'international, ce qui représente 65% des acquisitions du deuxième trimestre réalisées hors de France. En France, ActivImmo a augmenté son patrimoine par l'acquisition de quatre nouveaux immeubles pour 27,1 millions d'euros au cours de ce trimestre. ActivImmo va poursuivre ce déploiement européen, le marché offrant de réelles opportunités à des taux de rendement sensiblement et souvent plus élevés qu'en France. Notre objectif est que les investissements en Europe représentent 75% en valeur pour 2024.

Pour ce faire, nous pourrions nous appuyer sur une collecte nette régulière, en ligne avec celle du premier trimestre à 43,3 millions d'euros, complétée par une ligne de trésorerie permettant d'investir en avance et dégageant ainsi un effet relatif pour les souscripteurs. C'est pourquoi nous avons le plaisir de confirmer, pour ce trimestre, une distribution de 8,39 € par part avant prélèvements à la source.

Enfin, je remercie les souscripteurs qui ont participé à l'Assemblée Générale du 30 avril dont les résolutions ont toutes été adoptées.

Soyez assurés de l'implication de toute notre équipe pour poursuivre sereinement le développement de votre SCPI au cours de cet été que je vous souhaite infiniment agréable.

**Rémy BOURGEON**  
Président d'Alderan



### CHIFFRES CLÉS



**5,50%**

par part en pleine jouissance  
**taux de distribution  
T2 2024 annualisé <sup>(1)</sup>**



**1,22 Md€**  
**capitalisation**



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



**43,3 M€**  
**collecte nette  
au 2<sup>ème</sup> trimestre**



**69,9 M€**  
**loyers annuels en place**

<sup>(1)</sup> Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

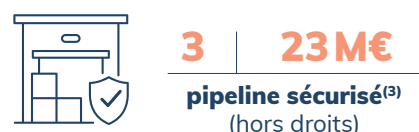
## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



date	nom de l'actif	localisation (pays et ville)	prix d'acquisition (hors-droits)
<b>acquisitions</b>			
17.04.2024	Gérone	Espagne - Gérone	7,1 M€
21.05.2024	Mer	France - Mer	11,2 M€
28.05.2024	Saragosse	Espagne - Saragosse	5,0 M€
13.06.2024	Osterronfeld	Allemagne - Osterronfeld	2,9 M€
13.06.2024	Gunzburg	Allemagne - Gunzburg	0,8 M€
17.06.2024	Durtal (terrain à bâtir) <sup>(2)</sup>	France - Durtal	1,1 M€
17.06.2024	Saint-Amand-les-Eaux	France - Saint-Amand-les-Eaux	10,4 M€
19.06.2024	Belberaud	France - Belberaud	4,4 M€
25.06.2024	Murcia 2	Espagne - Murcia	11,0 M€
25.06.2024	Grattan Park	Irlande - Dublin	10,7 M€
28.06.2024	Burgos	Espagne - Burgos	12,9 M€
<b>total acquisitions</b>			<b>77,5M€</b>
<b>cessions</b>			
18.06.2024	Besançon Edison	France - Besançon	1,8M€
<b>total cessions</b>			<b>1,8M</b>

## PIPELINE ACTIVIMMO

La collecte d'ActivImmo est pleinement investie au 30 juin 2024. De plus, grâce à une gestion dynamique de ses ressources et à son ambitieux programme d'investissement, la SCPI prévoit de continuer à utiliser ses lignes de trésorerie disponibles en anticipation de la collecte future; ActivImmo ayant déjà utilisé 6,5 millions d'euros de ces lignes au cours du dernier trimestre.



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

<sup>(2)</sup> Un entrepôt logistique sera construit sur ce terrain. Un contrat travaux (CPI) a été signé pour un montant total de 18,3 millions d'euros pour une livraison prévue en avril 2025.

<sup>(3)</sup> Promesse signée ou offre acceptée.

## LE MOT DE L'ÉQUIPE INVESTISSEMENT

Au cours de ce deuxième trimestre, le portefeuille de votre SCPI a progressé de manière significative avec l'acquisition de 11 ensembles immobiliers pour un montant global d'environ 80 millions d'euros.

Toutes les opérations continuent d'offrir de très bons fondamentaux intrinsèques et une bonne diversité de typologies d'actifs et d'activités de nos locataires. Les acquisitions d'actifs neufs ou récents permettent de disposer, au sein du patrimoine, d'immeubles en ligne avec les derniers standards immobiliers, logistiques ou environnementaux. De plus, les opérations de sale & leaseback, nombreuses ce trimestre, certaines en off-market, participent significativement à la sécurisation sur le long terme du flux locatif.

Ces acquisitions permettent par ailleurs de consolider la mutualisation du risque locatif avec l'intégration d'une trentaine de nouveaux locataires représentant un loyer global annuel de 6,2 millions d'euros.

Mais c'est surtout notre forte volonté d'internationaliser le patrimoine d'ActivImmo qui s'est matérialisée au cours du trimestre, avec 65% du volume total investi hors de France.

Le maillage de la péninsule ibérique, qui offre actuellement de belles opportunités d'investissement, s'est poursuivi avec 4 nouvelles opérations (à Saragosse, Gérone, Burgos et Murcie). Par ailleurs, on note l'ouverture de deux nouveaux pays : l'Irlande, par le biais de l'acquisition d'un parc d'activités multilocataire récent proche de l'aéroport de Dublin, et l'Allemagne avec l'acquisition de deux locaux d'activités dans le cadre de la finalisation du sale & leaseback avec le groupe Chapel (pour rappel le périmètre français de cette externalisation avait été acquis fin 2023).

L'objectif est de continuer sur cette dynamique d'internationalisation afin que les souscripteurs d'ActivImmo puissent profiter d'un panel toujours plus large d'opportunités et de momentums de marchés locaux parfois plus favorables pour capter les meilleures opérations, et bénéficier d'une saine diversification géographique du portefeuille.

**Adrien KERNEL**

Directeur Délégué à l'Investissement



## FOCUS SUR LES ACQUISITIONS



**Gérone (Espagne)**  
**14 151 m<sup>2</sup> | entrepôt logistique**  
Taux d'occupation<sup>(1)</sup> : 100%  
Monolocataire

### LE PETIT +

Une « big box » logistique rénovée en 2024 et adaptée aux besoins de son locataire, qu'il est possible d'accompagner dans la croissance forte de son activité.



**Mer (France)**  
**18 970 m<sup>2</sup> | entrepôt logistique**  
Taux d'occupation<sup>(1)</sup> : 100%  
Monolocataire

### LE PETIT +

Localisation logistique « prime » et sécurisation locative de 12 ans dans le cadre d'un sale & leaseback auprès d'un preneur de qualité opérant dans un secteur de première nécessité : le sommeil.



**Saragosse (Espagne)**  
**13 400 m<sup>2</sup> | locaux d'activités**  
Taux d'occupation<sup>(1)</sup> : 100%  
Monolocataire

### LE PETIT +

Sale & leaseback auprès d'une « licorne » de la logistique urbaine espagnol, inventeur du colis « intelligent » qui facilite la gestion des retours.

<sup>(1)</sup> Taux d'occupation à l'acquisition.

## FOCUS SUR LES ACQUISITIONS (SUITE)



**Osterronfeld (Allemagne)**  
**4 796 m<sup>2</sup> | locaux d'activités**  
Taux d'occupation <sup>(1)</sup> : 100%  
Monolocataire

### LE PETIT +

Ouverture d'un nouveau pays pour ActivImmo, avec une belle sécurisation locative et la consolidation du partenariat avec le groupe Chapel.



**Gunzburg (Allemagne)**  
**1 140 m<sup>2</sup> | locaux d'activités**  
Taux d'occupation <sup>(1)</sup> : 100%  
Monolocataire

### LE PETIT +

Localisation stratégique entre Stuttgart et Munich pour notre partenaire locataire Chapel qui s'engage sur 9 ans et un projet d'extension.



**Durtal (France)**  
**31 371 m<sup>2</sup>(2) | entrepôt logistique**  
Taux d'occupation <sup>(1)</sup> : sans objet  
terrain à bâtir

### LE PETIT +

Une plateforme logistique classe A, certifiée Bream Very Good et un rendement potentiel sur coût de revient très attractif dans un secteur en sous-offre qu'Alderaan connaît bien.



**Saint-Amand-les-Eaux (France)**  
**19 364 m<sup>2</sup> | entrepôt logistique**  
Taux d'occupation <sup>(1)</sup> : 100%  
Monolocataire

### LE PETIT +

La reprise du crédit-bail en place comme moyen d'optimiser drastiquement les droits applicables à la transaction.



**Belberaud (France)**  
**6 387 m<sup>2</sup> | locaux d'activités**  
Taux d'occupation <sup>(1)</sup> : 100%  
2 locataires

### LE PETIT +

Bâtiment d'activités récent et qualitatif dans le secteur Sud de Toulouse structurellement en sous-offre, donc un actif à grande liquidité locative en cas de départ du locataire.



**Murcie (Espagne)**  
**19 200 m<sup>2</sup> | entrepôt logistique**  
Taux d'occupation <sup>(1)</sup> : 100%  
Monolocataire

### LE PETIT +

Sale & leaseback de 15 ans et une réserve foncière importante permettant d'envisager plusieurs leviers de création de valeur additionnels.



**Dublin (Irlande)**  
**6 444 m<sup>2</sup> | locaux d'activités**  
Taux d'occupation <sup>(1)</sup> : 96%  
Multilocataires

### LE PETIT +

Un parc d'activités récent et qualitatif, dans la zone très recherchée de l'aéroport de Dublin, pour un rendement proche de 8%: très belle première prise en Irlande pour ActivImmo qui en appellera d'autres.



**Burgos (Espagne)**  
**24 905 m<sup>2</sup> | entrepôt logistique**  
Taux d'occupation <sup>(1)</sup> : 100%  
Monolocataire

### LE PETIT +

Sale & leaseback de 15 ans et rendement supérieur à 8% pour un entrepôt industriel bénéficiant d'une implantation idéale sur l'axe autoroutier majeur qui relie Madrid à la France et d'une grande réversibilité en logistique traditionnelle.

<sup>(1)</sup> Taux d'occupation à l'acquisition

<sup>(2)</sup> Surface après travaux

## ÉTAT LOCATIF

Les loyers annuels en place sont en hausse de 7,6 millions d'euros par rapport au dernier trimestre. Cette hausse provient essentiellement des acquisitions du trimestre, dont les loyers annuels s'élèvent à 6,2 millions d'euros.



**69,9M€**  
loyers annuels en place



**456**  
baux



**361**  
locataires

**WALT <sup>(2)</sup>**  
**7,0 ans**

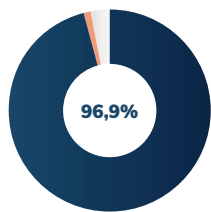
**WALB <sup>(3)</sup>**  
**4,0 ans**

### Poids des locataires

- Le plus important : 7,1%
- Les 5 plus importants : 24,0%
- Les 10 plus importants : 32,6%

### 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 en majeure partie liée à la livraison des actifs de Lesquin (au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre pour 8 145m<sup>2</sup>) et de San Agustin del Guadalix (à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre pour 15 510m<sup>2</sup>), ces derniers ayant été livrés vides. La commercialisation des lots vacants se poursuit.



**TOF <sup>(1)</sup> 96,9%**  
taux d'occupation financier

- 96,3% surfaces louées et générant du loyer
- 0,6% surfaces sous franchise
- 3,1% solde correspondant aux surfaces construites, vacantes et en cours de commercialisation

### État des encaissements

Il n'y a pas de nouvelle difficulté d'encaissement des loyers ce trimestre hormis auprès des quelques locataires ponctuels déjà mentionnés dans les reportings précédents.



**14,6M€ (hors taxes)**  
montant des loyers  
encaissés au T2 2024

### Focus sur la vacance

- Surfaces vacantes : 52 727 m<sup>2</sup>
- Actifs présentant de la vacance : 20
- Loyers potentiels : 3,6 millions d'euros / an

### évolution de l'état locatif

	au 31.03.2024	entrées	sorties	au 30.06.2024
actifs	168	11	1	178
locataires	323	44	6	361
baux	420	44	8	456
loyers	62,3M€	7,7M€ <sup>(4)</sup>	0,1M€	69,9M€
surfaces	1 117 101m <sup>2</sup>	160 128m <sup>2</sup>	2 608m <sup>2</sup>	1 274 621m <sup>2</sup>

(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.

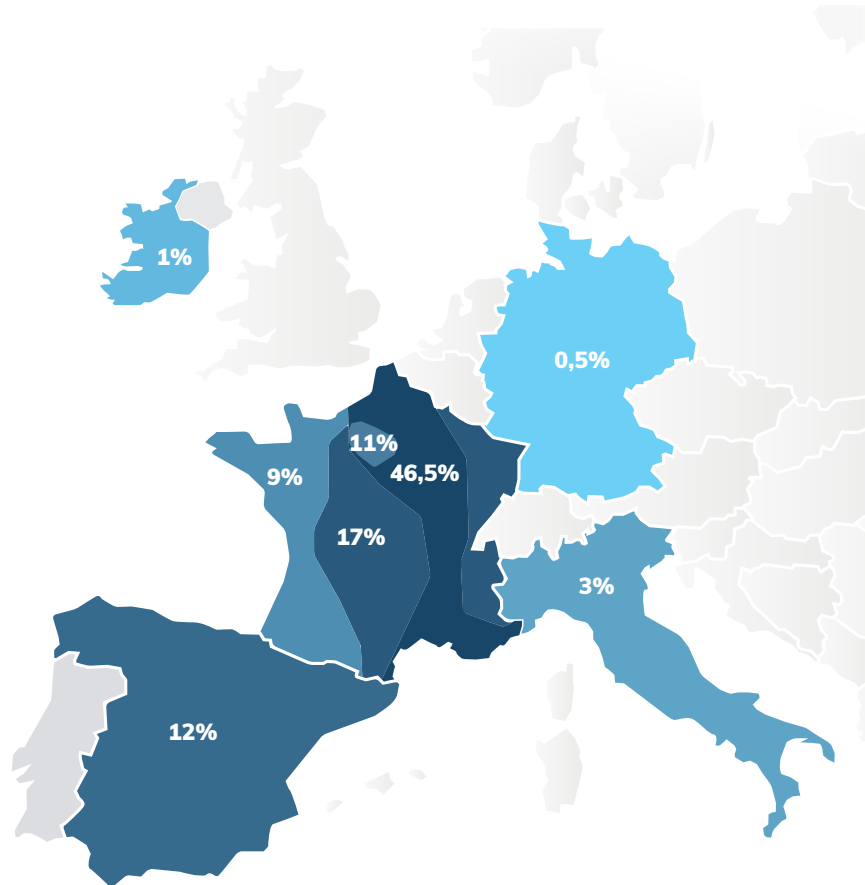
(4) Dont 6,2 millions d'euros provenant des loyers des actifs nouvellement acquis, le solde de l'augmentation étant liés à des recommercialisations et des indexations de loyer.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

### GÉOGRAPHIQUE



- 46,5% France - Dorsale logistique (hors IDF)
- 17% France - Autres régions
- 12% Espagne
- 11% France - Région parisienne
- 9% France - Arc atlantique
- 3% Italie
- 1% Irlande
- 0,5% Allemagne



### PAR TYPOLOGIE



- 49% Entrepôts logistiques
- 33% Locaux d'activités
- 9% Logistique urbaine
- 8% Transports
- 1% Autres

## ACTUALITÉS ESG

ActivImmo a renouvelé son label Investissement Socialement Responsable (ISR) pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive grâce à la résolution des non-conformités mineures. Le renouvellement du label pour 3 années complémentaires est en cours.

En outre, ce trimestre, une initiative est lancée, avec le déploiement d'un nouvel outil de gestion « Prédibat » en partenariat avec l'entreprise Sitowie.

Ce logiciel de gestion permet d'élaborer des scénarii de travaux à réaliser dans le but d'atteindre les objectifs fixés par le décret tertiaire.

Il vise à réaliser 40% d'économies d'énergie d'ici 2030, par rapport à l'énergie consommée, dans le bâtiment, au cours d'une année de référence située entre 2010 et 2022.

Cet outil vient d'être mis en œuvre sur deux de nos actifs à Montierchaume (36) et à Vatry (51).

**Hadrien SEROUGNE DE MEEÛS**  
Réfèrent ESG



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



### 8,39 €

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



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

Taux de distribution  
T2 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%	<b>19 juillet 2024</b>
3 <sup>ème</sup> trimestre 2024	à venir	à venir	fin 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 0,10€ par part au titre du deuxième trimestre 2024. Les informations pour déclarer ces revenus perçus à l'étranger, et éviter une double imposition, 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 les revenus financiers perçus par la SCPI. Celle-ci dépend de la situation fiscale de l'associé. Elle s'élève à 0,21€ par part en pleine jouissance au cours de 2<sup>ème</sup> 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>	
type de revenu	assiette	prélèvement	assiette	prélèvement
revenus fonciers	7,68	-	7,68	-
prélèvement fiscalité étrangère	-	0,10	-	0,10
dividendes	0,48	0,14	0,48	
revenus financiers	0,23	0,07	0,23	
<b>total</b>	<b>8,39</b>	<b>0,31</b>	<b>8,39</b>	<b>0,10</b>
<b>dividende net</b>	<b>8,08€</b>		<b>8,29€</b>	

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

## 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

**2 004 285**

## SCPI ACTIVIMMO AU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2024



**25 638**

associés



**43,3 M€**

collecte nette  
T2 2024



**1,22 Md€**

capitalisation



**71 000**

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 <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>
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
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
<b>T2 2024</b>	<b>2 004 285</b>	<b>1 002 143</b>	<b>1 222 614</b>	<b>0</b>	<b>77 002</b>	<b>6 000</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.