

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION T1 2024

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - ACTIVIMMO N°24-01  
Valable du 1<sup>er</sup> avril 2024 au 30 juin 2024



## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### CHIFFRES CLÉS



**5,50%**

par part en pleine jouissance  
**taux de distribution  
T1 2024 annualisé <sup>(1)</sup>**



**1,18 Md€**  
**capitalisation**



**0%**

**endettement**



**43,1 M€**

**collecte nette  
au 1<sup>er</sup> trimestre**



**62,3 M€**

**loyers annuels en place**

### CHERS ASSOCIÉS,

Permettez-nous de vous annoncer 3 bonnes nouvelles pour ce nouveau trimestre :

- **Le maintien d'un bon niveau de collecte :** 43,1 millions d'euros au total de collecte nette, ce qui permet à la SCPI ActivImmo d'aller capter les meilleures opportunités qui se présentent, dans le contexte actuel de marché, favorable aux acquéreurs (le bon « time to market »)
- **Le maintien de la performance de distribution :** 8,39 euros par part, correspondant à un taux annualisé de 5,50%<sup>(1)</sup> par part, illustration par le chiffre de la stabilité et de la pérennité du modèle de distribution d'ActivImmo fondé sur les revenus locatifs
- **La poursuite du développement** avec l'acquisition, au cours du premier trimestre 2024, de deux entrepôts logistiques en État Futur d'Achèvement (EFA).

Bien que les premières acquisitions de l'année aient été réalisées en France, ActivImmo a pris un virage résolument international pour la suite de l'année 2024. **Quatre nouvelles opérations sont sécurisées en Allemagne, en Irlande et en Espagne**, pour un montant total d'environ 35 millions d'euros.

Pour ces raisons, Alderan entame 2024 avec confiance et toute l'équipe reste mobilisée pour offrir le meilleur service et la meilleure performance à ses clients.

**Rémy BOURGEON**  
Président d'Alderan

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

## FOCUS SUR LE PATRIMOINE

### Acquisitions et cessions

ActivImmo a acquis deux entrepôts logistiques de classe A en État Futur d'Achèvement (EFA), pour un montant de 34,3 millions d'euros hors droits, totalisant une surface d'environ 4 000m<sup>2</sup>. L'un de ces entrepôts, en périphérie de Caen est un clef-en-main locatif auprès d'un leader français de la distribution en ligne de meubles, il est donc pré-loué à 100% au titre d'un bail de 10 ans fermes qui prendra effet à la livraison prévue au T4 2024.

L'autre site, lancé en blanc dans une zone logistique établie, bénéficie d'une garantie locative d'un an, permettant d'assurer un flux locatif à la livraison prévue au T2 2025.

Aucune cession n'a eu lieu au cours du trimestre.

### Immeubles en construction

ActivImmo réalise des travaux sur 13 actifs du portefeuille : 5 extensions et 8 constructions dont 3 en VEFA.

Les actifs de Chauray et San Agustín de Guadalix qui étaient en cours de construction, ont été livrés respectivement en janvier et février 2024, leur commercialisation est en cours.

### PROFIL DU PATRIMOINE



**2** | **34,3 M€**

acquisitions du trimestre



**0** | **0 M€**

cessions



**13**

actifs en construction

## PIPELINE D'ACTIVIMMO :



**43,5 M€**

3,2 mois de collecte

fonds à investir



**3** | **26,0 M€**

offres envoyées



**7** | **65,5 M€**

offres acceptées

## ACQUISITIONS DU TRIMESTRE



**Soliers (VEFA)**  
14 885 m<sup>2</sup> | 13,1M€  
Pré-loué à 100%

Typologie : **entrepôt logistique**  
Date d'acquisition : **12 janvier 2024**

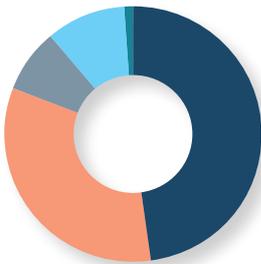


**Fontenoy-sur-Moselle (VEFA)**  
25 032 m<sup>2</sup> | 21,2M€  
Garantie locative

Typologie : **entrepôt logistique**  
Date d'acquisition : **20 mars 2024**

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

### PAR TYPOLOGIE



**48%**

entrepôts logistiques

**33%**

locaux d'activités

**8%**

transports

**10%**

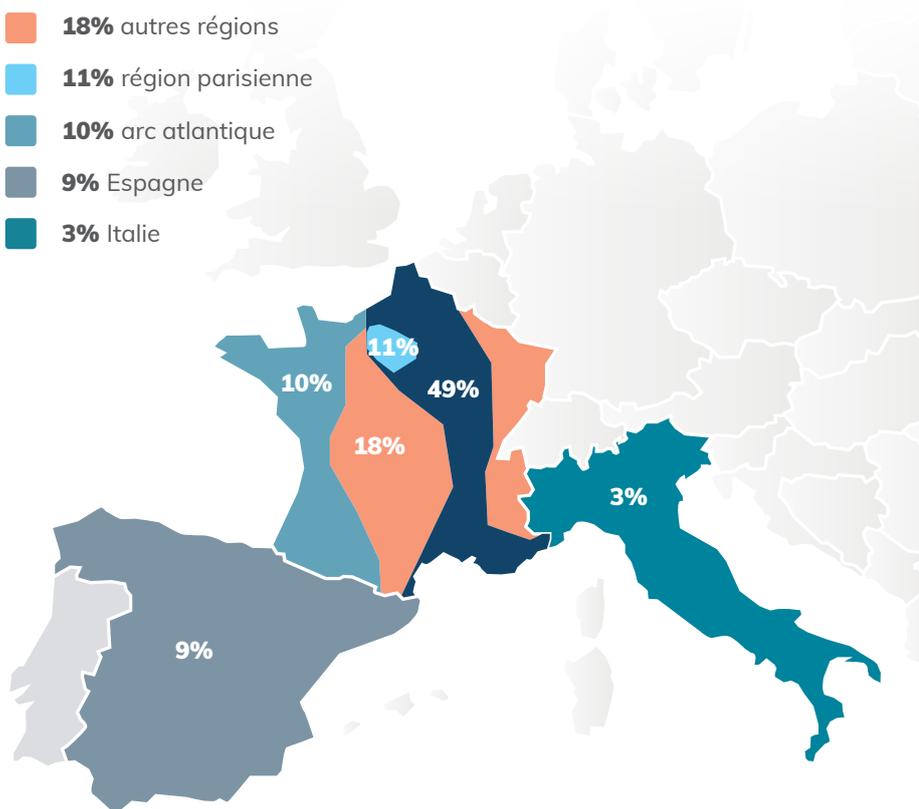
logistique urbaine

**1%**

autres

### GÉOGRAPHIQUE

- **49%** dorsale logistique (hors IDF)
- **18%** autres régions
- **11%** région parisienne
- **10%** arc atlantique
- **9%** Espagne
- **3%** Italie



## ÉTAT LOCATIF

Le montant global des loyers en place s'élève à 62,3 millions d'euros. Ils ont très légèrement diminué (-166 000€) au premier trimestre à la suite de la libération (prévue) de quelques surfaces. ActivImmo compte, sur le T1 2024, 11 nouveaux locataires et 14 fins de bail, portant le total à 323 locataires (soit 3 de moins que le trimestre précédent) et 420 baux à la fin du trimestre.

### 5 principaux locataires :

8,4% GROUPE JACKY PERRENOT



8,1% GROUPE BERT



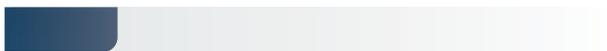
5,3% SCAPEST (E.LECLERC)



3,2% LOUIS VUITTON MALLETIER

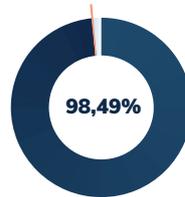


3,0% FM ITALIA



### État des impayés :

La situation générale des encaissements de loyer est satisfaisante, à l'exception de quelques cas particuliers qui restent marginaux et maîtrisés. Les impayés de plus de 9 mois représentent 1,6 million d'euros dont 115 000 euros de créances irrécouvrables, du fait du placement récent en liquidation judiciaire de 2 locataires non significatifs. Pour l'un des deux, la situation avait pu être anticipée et les locaux ont fait l'objet d'un nouveau bail avec un repreneur. Pour les autres, des actions ont été initiées ou des protocoles de paiement sont en discussion avec 3 locataires qui connaissent des difficultés de paiement. Ces protocoles permettront de récupérer les sommes dues en les étalant dans le temps de façon à aider les locataires.



**TOF<sup>(1)</sup> 98,5%**  
taux d'occupation financier

- 98,49% surfaces louées et générant du loyer
- 0,01% surfaces sous franchise
- 1,5% solde correspondant aux surfaces construites vacantes et en cours de commercialisation

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

Le taux d'occupation financier du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 s'établit à 98,5% contre 98,3% au trimestre précédent. Cette très légère augmentation s'explique par l'indexation des loyers qui compense les départs.

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

**WALB<sup>(3)</sup>**  
**3,9 ans**

(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

## ÉTAT LOCATIF

### Commercialisation des lots vacants :

La vacance n'est pas significative, elle s'élève à 1,5% des surfaces locatives au 31 mars 2024.

Ces surfaces se trouvent principalement sur :

- le parc « Les Marches de l'Oise » ;
- le site de Chauray dont un des bâtiments a été livré le 10 janvier ; et
- l'actif de San Agustin del Guadalix, livré en février.

Pour être plus précis, concernant l'actif de Chauray, des prospects sont intéressés et des visites sont planifiées pour les espaces vacants, en particulier pour les locaux d'activités.

Concernant l'actif des « Marches de l'Oise », plusieurs offres de locataires ont été reçues et des baux sont en cours de rédaction.

Enfin, pour l'actif de San Agustin del Guadalix, aucun prospect n'a été identifié pour de la location mais ActivImmo reste ouverte à l'étude d'opportunités et d'intérêts émis par des acquéreurs potentiels.

### Congés reçus et prochains breaks :

Les prochains départs prévus incluent SLM le 30 juin à Libercourt, Flink en juillet à Paris 11 et AESOP à Paris 9 en septembre. Ces départs représentent un revenu locatif annuel de 800 000 euros. Avec ces avis de départ reçus, la re-commercialisation de ces espaces est déjà en cours.

Les prochaines possibilités de départs significatifs sont en octobre 2024, mais aucun congé n'a été reçu pour le moment. Parmi ces départs possibles, il y a deux locataires avec des loyers importants :

- RIP Curl Europe (800 000€ de loyer annuel) mais compte tenu des travaux d'aménagement en cours, à la demande du locataire, un départ semble peu probable ;
- la Scapest (1 million d'euros de loyer annuel) sur Vatry qui mentionne toutefois avoir toujours besoin des surfaces.

## ACTUALITÉS ESG

Au cours du premier trimestre 2024, grâce à la mobilisation de toute l'équipe, **ActivImmo a réussi son deuxième audit de contrôle intermédiaire du label ISR**, démontrant ainsi son respect des engagements pris et son avance dans sa trajectoire d'amélioration de son parc immobilier sur le volet extra-financier.

L'arrivée d'Hadrien Serougne de Meeûs en tant que Chief Sustainability Officer (CSO) - Référent ESG marque un tournant stratégique pour la société de gestion, renforçant son dynamisme et son engagement, au bénéfice des fonds sous gestion et donc des associés d'ActivImmo.

**Concernant les actions entreprises, quelques initiatives sont listées ci-dessous :**

- Alderan poursuit le déploiement de systèmes de Gestion Technique des Bâtiments de l'ensemble du portefeuille.

- Le projet de passage à l'éclairage LED avec détection de présence se poursuit ce trimestre sur les sites d'Apprieu, Colombe et Boulogne-sur-Mer. Il vise à réduire les consommations d'énergie tout en améliorant le confort des utilisateurs.
- L'étude sur les besoins des locataires en termes de bornes électriques et de panneaux photovoltaïques est en cours, favorisant le développement des énergies renouvelables et de la mobilité verte.
- Les 2 dernières acquisitions - en VEFA - de la SCPI viendront grossir la poche Best-in-class du portefeuille d'ActivImmo. Elles bénéficient de fortes ambitions environnementales grâce aux certifications BREEAM Good et Very Good.

## DIVIDENDE ET PERFORMANCE



**8,39 €**  
dividende brut du  
1<sup>er</sup> trimestre par part



**5,50%\***  
Taux de distribution  
T1 2024 annualisé

## HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

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

| Période                         | Montant brut 2024<br>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 | -   | -                    | fin juillet 2024  |
| 3 <sup>ème</sup> trimestre 2024 | -   | -                    | fin octobre 2024  |
| 4 <sup>ème</sup> trimestre 2024 | -   | -                    | fin janvier 2025  |
| <b>Total 2024 (12 mois)</b>     | <b>-</b>  | <b>-</b>             |                   |

## PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

### Prélèvement lié à la fiscalité étrangère

ActivImmo étant propriétaire d'immeubles en Espagne et en 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 à un crédit d'impôt français, évitant ainsi une double imposition. Ce montant s'élève à 8 centimes par part au titre du T1 2024.

### Prélèvements liés aux revenus financiers

Comme précédemment, une autre retenue à la source s'applique sur les revenus financiers et les placements à taux fixe. Celle-ci dépend de la situation fiscale de l'associé. Pour une part en pleine jouissance au 1<sup>er</sup> trimestre 2024. Le prélèvement pour un associé personne physique est de 27 centimes.

|  | Investisseur à l'impôt<br>sur le revenu (€) | Investisseur BIC IS (€) |
|--|---|-------------------------|
| dividende brut                                 | 8,39€                                       | 8,39€                   |
| prélèvement fiscalité étrangère                | 0,08€                                       | 0,08€                   |
| prélèvement 30% revenus placements à taux fixe | 0,14€                                       | -                       |
| prélèvement 30% dividendes                     | 0,13€                                       | -                       |
| <b>Dividende net</b>                           | <b>8,04€</b>                                | <b>8,31€</b>            |

## MARCHÉ DES PARTS



PRIX DE SOUSCRIPTION

**610€ / part**

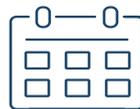
commission de  
souscription incluse



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

**1 933 285**

## SCPI ACTIVIMMO AU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2024



**24 355**

associés



**43,1M€**

collecte nette  
T1 2024



**1,18Md€**

capitalisation



**70 816**

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                          | 7490                    |
| T3 2023 | 1 783 554                            | 891 777                | 1 087 969              | 0  | 111 715                          | 1996                    |
| 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                   |

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.