

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION T4 2023

Apprieu



REPUBLIQUE FRANÇAISE

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE (1/2)

ActivImmo clôture l'année 2023 avec une hausse de performance trimestrielle. Le taux de distribution du quatrième trimestre s'élève à 5,58% (brut de fiscalité), portant ainsi la performance annuelle de la SCPI à 5,52% (brut de fiscalité) en 2023. Cette hausse témoigne de la solidité de la SCPI ActivImmo et reflète la qualité de la stratégie de gestion déployée par Alderan tout au long de l'année écoulée.

CHIFFRES CLÉS AU 31.12.2023



**TAUX DE DISTRIBUTION
T4 ANNUALISÉ**

5,58%

par part en pleine jouissance



CAPITALISATION

1,14Md€



ENDETTEMENT

0%



COLLECTE NETTE

48,1M€

au 4^{ème} trimestre



LOYERS ANNUELS

EN PLACE

62,5M€

TOF | 98,3%

La SCPI ActivImmo distribue 5,58% au 4^{ème} trimestre 2023

ActivImmo conclut l'année 2023 sur un résultat très positif, avec un taux de distribution annualisé atteignant 5,58% au quatrième trimestre. Cette progression permet à la SCPI d'offrir un taux de distribution annuel de 5,52% sur 2023, au-delà de son objectif de performance.

Cette augmentation du taux de distribution résulte en particulier d'une gestion minutieuse des actifs composant le patrimoine d'ActivImmo et d'une rapidité de placement de la collecte dans des opérations immobilières relatives, malgré les défis d'un marché immobilier agité.

La gestion avertie des fonds disponibles, soutenue par le niveau de collecte de la SCPI, permet à Alderan de tirer parti des meilleures opportunités qui se présentent sur le marché de la logistique et des locaux d'activités, y compris en « off-market ».

8 nouveaux actifs intègrent le portefeuille

Au cours du 4^{ème} trimestre 2023, la SCPI ActivImmo a développé son patrimoine avec 8 acquisitions, comprenant un actif en Espagne et la première partie d'un portefeuille franco-allemand, pour un investissement total de 50,4 millions d'euros.

9 nouveaux collaborateurs intègrent les équipes d'Alderan

Alderan poursuit son expansion et renforce ses équipes avec l'arrivée de 9 nouveaux collaborateurs au cours du 4^{ème} trimestre.

Des recrutements stratégiques ont eu lieu dans

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION T4 2023

Apprieu



REPUBLIQUE FRANÇAISE

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE (2/2)

le pôle immobilier, le fund management, la conformité, mais aussi au sein du Secrétariat Général et du pôle commercial. Les effectifs d'Alderan s'établissent ainsi, au 31 décembre 2023, à 46 collaborateurs.

Parmi les nouvelles recrues, soulignons l'arrivée de Romain Delval au poste de Fund Manager et de Priscilla Baruc en tant que Responsable Juridique, dédiée principalement au pôle immobilier.

Comme annoncé dans le précédent bulletin, Florence Tranchant a rejoint Alderan en tant que Directrice de la Conformité, du Contrôle Interne et de la Gestion des Risques.

Enfin, dans un contexte de développement dynamique à l'international, l'arrivée de Miranda Khabiri (en tant que Directrice de l'International et du Fund Management) marque la volonté d'Alderan d'étendre son maillage territorial et de piloter de manière encore plus sophistiquée la performance de ses fonds sous gestion.

Ces nouvelles recrues incarnent la dynamique de la société de gestion, confirmant l'engagement d'Alderan envers l'excellence et la volonté de fournir le meilleur des services à ses associés et partenaires.

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 et demi 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

INFORMATION IMPORTANTE

Falcon

vos services par Alderan

Dans l'optique de toujours offrir le meilleur des services à nos associés, Alderan a développé une nouvelle plateforme qui vous permettra de suivre facilement votre portefeuille et vos revenus et consulter ou télécharger les documents relatifs à vos investissements (IFU, attestations,...)

Votre nouvel espace Associé sera accessible mi-février.

SYNTHÈSE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Oïssel

FOCUS SUR LE PATRIMOINE (1/2)

La SCPI ActivImmo maintient son dynamisme en tirant parti des meilleures opportunités des marchés de la logistique et des locaux d'activités. Durant le 4^{ème} trimestre 2023, la société a consolidé son patrimoine grâce à huit acquisitions stratégiques, incluant notamment un actif en Espagne et la première phase portant sur le périmètre français d'un portefeuille industriel franco-allemand, pour un investissement global de 50,4 millions d'euros hors droits.

Zoom sur les acquisitions du 4^{ème} trimestre

Les acquisitions unitaires au cours de cette période se sont avérées diversifiées en termes de typologie d'actifs. La SCPI a notamment ajouté à son portefeuille un local d'activités à usage de data center en périphérie de Paris, un entrepôt logistique de plus de 9 000 m² à proximité de Madrid, ainsi qu'un ensemble immobilier composé de 3 lots au sud de Rouen.

L'acquisition de la première partie du portefeuille franco-allemand réalisée dans le cadre d'une opération de sale & leaseback* a eu lieu le 27 décembre 2023. La SCPI ActivImmo a ainsi acquis cinq actifs constituant le périmètre français de ce portefeuille pour un montant de transaction de 16,9 millions d'euros.

La surface bâtie représente un total d'environ 22 700m², sur 5 sites, bénéficiant d'une localisation stratégique le long de la dorsale logistique et de l'arc atlantique.

Ainsi, la SCPI ActivImmo continue de renforcer son positionnement sur le marché immobilier, diversifiant son portefeuille avec des acquisitions tactiques et stratégiques, témoignant de sa vision à long terme et de son engagement envers la croissance durable de son patrimoine.

Pour en savoir plus sur les acquisitions du 4^{ème} trimestre, veuillez consulter notre communiqué de presse du 2 février 2024 ou ouvrir sur le lien suivant : <https://bit.ly/4bpQFdY>.

Futurs investissements sécurisés - 112M€ de pipeline

ActivImmo a sécurisé, pour les mois à venir, 5 opérations, dont un portefeuille, représentant un investissement global d'environ 44 millions d'euros, droits inclus.

En complément, et 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 68 millions d'euros, droits inclus.

Trésorerie

La SCPI disposait déjà de deux lignes de trésorerie non tirées au 31 décembre 2023, d'un montant total de 10 millions d'euros.

Alderan a augmenté le montant de ses lignes de trésorerie de 34 millions d'euros (négociées en octobre 2023 puis signées le 8 janvier 2024) afin de permettre à ActivImmo de saisir toutes les opportunités qui se présentent sur le marché et d'être en anticipation de collecte.

ActivImmo dispose ainsi, depuis le 8 janvier 2024, de 44 millions d'euros de ligne de trésorerie disponible, en complément de la collecte à déployer, ce qui lui confère une force de frappe significative sur le marché de l'investissement.

* Une opération de sale-and-leaseback (SLB) permet à une entreprise, propriétaire de ses locaux, de vendre son immobilier d'exploitation tout en restant locataire.

SYNTHÈSE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Oïssel

FOCUS SUR LE PATRIMOINE (2/2)

Immeubles en construction

Les travaux d'extension, de redéveloppement, et de restructuration se poursuivent 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 des actifs présentant un potentiel de valorisation et à en exploiter les opportunités.

Le projet de développement dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière (CPI) sur l'actif de Saint-Pierre-lès-Nemours acquis au trimestre précédent suit son cours. La livraison du bâtiment est programmée pour avril 2024, correspondant à la prise d'effet du bail avec son locataire unique.

Sur le site Alphapark de Cergy, les travaux d'aménagement spécifiques preneur sur plus de 40% des surfaces se sont achevés fin octobre. Le locataire, un leader mondial dans l'industrie du luxe, a pris possession des locaux.

La SCPI ActivImmo a également acquis en décembre un parking en cours de construction à proximité de Rouen qui permettra d'héberger une partie de la flotte de véhicules d'un leader américain du commerce en ligne dans le cadre d'un BEFA.

Cessions

Au quatrième trimestre 2023, ActivImmo a procédé à la cession de trois actifs non stratégiques, totalisant une surface de 2 343 m², pour un montant global de 1,5 million d'euros, générant ainsi une plus-value de 360 000 euros.

Ces cessions concernent spécifiquement l'actif de Changé, qui avait été libéré il y a peu par La Poste et a été acquis par un utilisateur, ainsi que les actifs situés à Aizenay et à Dannemarie-sur-Crête, lesquels présentaient un risque potentiel de vacance à moyen terme.

PATRIMOINE AU 31.12.2023



166
immeubles
en portefeuille



45M€
de pipeline sécurisé
(droits inclus)



5
opérations
sous offre



979M€
prix de revient
droits inclus

8 ACQUISITIONS

Entrepôts logistiques : 13 985m² (2 actifs)

Logistique urbaine : 3 818m² (1 actif)

Locaux d'activités : 23 554m² (5 actifs)

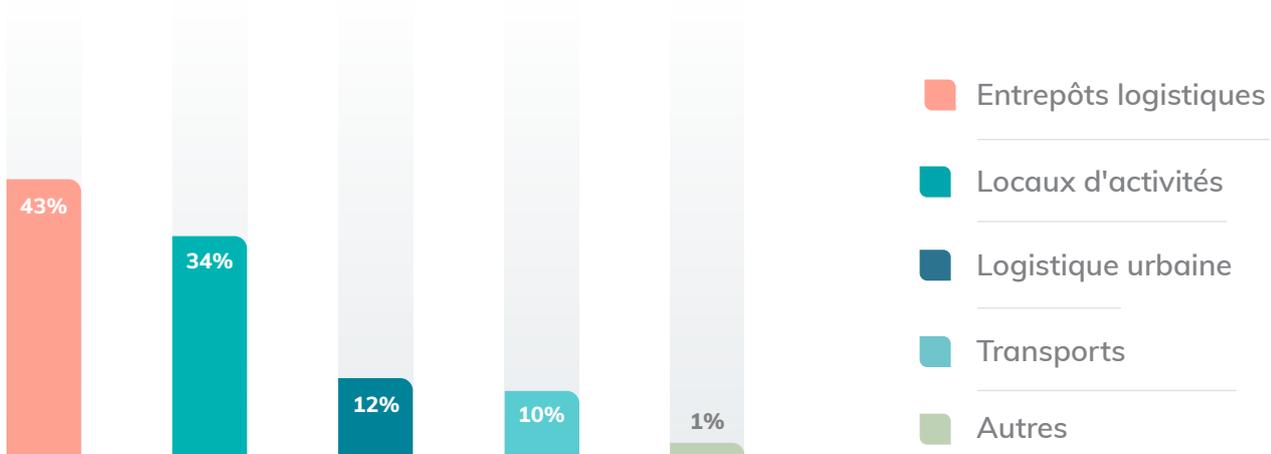
TOTAL SURFACES ACQUISES :
41 357 m²

SYNTHÈSE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Oïssel

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE

(en valeur vénale)



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en valeur vénale)

53% Dorsale logistique (hors IDF)

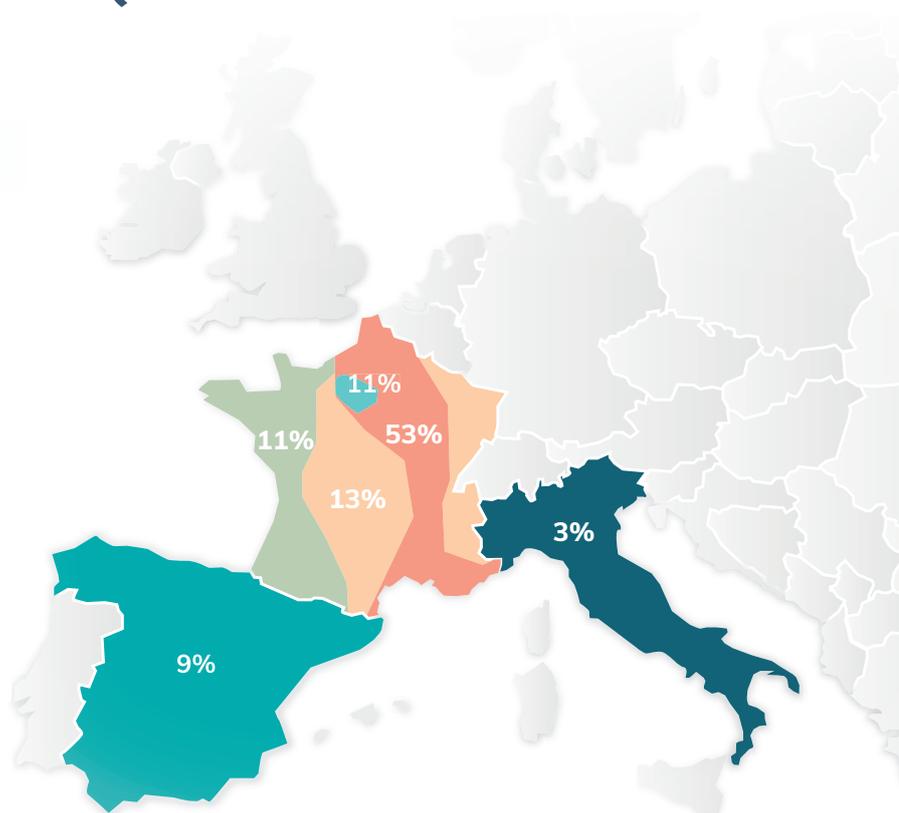
13% Autres régions

11% Ile-de-France

11% Arc atlantique

9% Espagne

3% Italie



ACQUISITIONS DU 4^{ème} TRIMESTRE 2023

Val-de-Virieu

8 NOUVEAUX ACTIFS EN FRANCE ET EN ESPAGNE



Collégien (77)

5 501 m² | 6,6 M€

Taux d'occupation 100%
KYNDRYL France

Typologie : Locaux d'activités
Date d'acquisition : 25 octobre 2023



Azuqueca de Henares (ESP)

9 347 m² | 8,9 M€

Taux d'occupation 100%
ADEA

Typologie : Entrepôts logistiques
Date d'acquisition : 26 octobre 2023



Apprieu 1 (38)

8 229 m² | 8,0 M€

Taux d'occupation 100%
CHAPEL SAS

Typologie : Locaux d'activités
Date d'acquisition : 27 décembre 2023



Apprieu 2 (38)

3 676 m² | 4,2 M€

Taux d'occupation 100%
CHAPEL SAS

Typologie : Locaux d'activités
Date d'acquisition : 27 décembre 2023



Colombe (38)

4 638 m² | 2,6 M€

Taux d'occupation 100%
CHAPEL SAS

Typologie : Entrepôts logistique
Date d'acquisition : 27 décembre 2023



Ombree d'Anjou (49)

1 210 m² | 0,5 M€

Taux d'occupation 100%
CHAPEL SAS

Typologie : Locaux d'activités
Date d'acquisition : 27 décembre 2023



Val-de-Virieu (38)

4 938 m² | 1,6 M€

Taux d'occupation 100%
CHAPEL SAS

Typologie : Locaux d'activités
Date d'acquisition : 27 décembre 2023



Oissel (76)

3 818 m² | 18,0 M€

Taux d'occupation 100%
2 Locataires

Typologie : Logistique urbaine
Date d'acquisition : 29 décembre 2023



DÉCOUVREZ
NOS DERNIÈRES
OPÉRATIONS

ÉTAT LOCATIF au 31.12.2023

Azuqueca de Henares

SYNTHÈSE DE L'ÉTAT LOCATIF (1/2)

Les revenus locatifs annuels de la SCPI ont augmenté de 4,4 millions d'euros au quatrième trimestre. Activimmo compte 8 nouveaux locataires à travers 11 baux, portant le total à 326 locataires et 424 baux à la fin du trimestre. Le montant global des loyers en place s'élève à 62,5 millions d'euros.

Le renforcement locatif actuel contribue de manière significative à la dilution du risque locatif. Au 31 décembre 2023, les trois plus importants locataires représentent 20,9% des loyers, soit une diminution de 2,4% par rapport au trimestre précédent et de 9,1% par rapport au premier trimestre de l'année 2023. La répartition des trois principaux locataires pour cette période est la suivante :

- **Le groupe Jacky Perrenot : 8,2%**
(en baisse de 0,8% par rapport au T3 2023)
- **Le groupe Bert : 7,7%**
(en baisse de 1,0% par rapport au T3 2023)
- **Le groupe Leclerc : 5,1%**
(en baisse de 0,6% par rapport au T3 2023)

Au 31 décembre 2023, le bail générant le loyer le plus élevé est celui portant sur le site de Saint-Martin-sur-le-Pré occupé par la Scapest, représentant 2,3 millions d'euros, soit 3,6% des loyers.

La situation générale des encaissements de loyers est satisfaisante, à l'exception de quelques cas particuliers déjà détaillés dans le précédent BTI, qui restent peu significatifs, et qui font l'objet d'un suivi rigoureux par Alderan.

PRINCIPAUX LOCATAIRES

8,2% GROUPE JACKY PERRENOT



7,7% SOCIÉTÉ FINANCIÈRE BERT



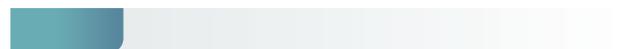
5,0% GROUPE LECLERC



3,1% LOUIS VUITTON MALLETIER



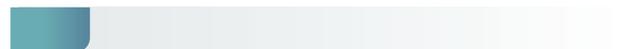
2,6% FM ITALIA



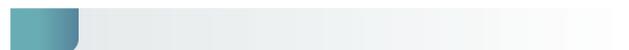
2,4% GEODIS



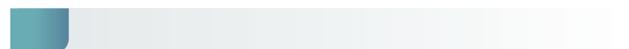
2,3% CHAPEL SAS



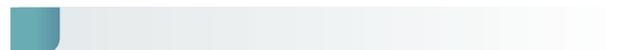
1,9% EDIACA MINISTÈRE DES ARMÉES



1,8% TAHÉ PRODUCTOS COSMÉTICOS



1,7% SUAVINEX



ÉTAT LOCATIF au 31.12.2023

Azuqueca de Henares

SYNTHÈSE DE L'ÉTAT LOCATIF (2/2)

Commercialisation des lots vacants et d'actifs en développement

Certains actifs du portefeuille d'ActivImmo présentent de la vacance. Toutefois celle-ci n'a pas été significative durant l'année 2023, se chiffrant à seulement 1,3% des surfaces locatives au 31 décembre de cette même année.

Ces surfaces se trouvent principalement sur le parc « Les Marches de l'Oise » et l'actif de Cergy (VEFA livrée le 30 juin 2023). La commercialisation est en cours.

La livraison du bâtiment « C » de l'actif de Chauray a, quant à elle, eu lieu le 10 janvier 2024, mettant ainsi un point final à l'extension de ce parc d'activités qui s'est faite en 3 phases.

INFORMATIONS LOCATIVES

TOF 98,3%

taux d'occupation financier



- 97,8% surfaces louées et générant du loyer
- 0,5% surfaces sous franchise
- 1,7% solde correspondant aux surfaces construites vacantes et en cours de commercialisation



62,5M€
loyers annuels



424
baux



326
locataires

WALB*

4,1 ans

WALT**

6,8 ans

WALB & WALT ? FAISONS UN POINT



Scannez ce QR Code pour accéder au glossaire immobilier d'Alderan 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

NOS ENGAGEMENTS

au 31.12.2023

Apprieu

ACTUALITÉS ESG D'ACTIVIMMO

Au cours du quatrième trimestre, Activimmo a continué à concrétiser ses ambitions et ses engagements extra-financiers, notamment dans le cadre du décret BACS (Building Automation & Control Systems), 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.

Dans le cadre de son engagement volontaire en faveur du développement durable, Activimmo a continué, au cours du quatrième trimestre, ses actions portant sur le volet extra-financier.

En premier lieu, Alderan a validé le déploiement d'un vaste programme de mise en place de systèmes de GTC (Gestion Technique Centralisée des bâtiments), notamment en prévision de l'entrée en vigueur prochaine du décret BACS (Building Automation & Control Systems). À la fin de l'année 2023, une partie significative du patrimoine de la SCPI est couverte par ce déploiement. Le lancement du dispositif avant la date butoir du 31 décembre 2023 a permis de bénéficier de dispositifs d'aide qui réduisent considérablement l'impact financier de ces investissements.

En deuxième lieu, le déploiement de systèmes d'éclairage à ampoules LED avec détection de présence se poursuit ce trimestre, en particulier sur les sites d'Épône et de Montierchaume.

Cette initiative vise à réduire significativement les consommations d'énergie tout en améliorant le confort visuel des utilisateurs.

De plus, une étude sur les besoins des locataires en bornes de recharge électrique a été initiée afin de dynamiser le développement de la mobilité « verte ».

Enfin, d'un point de vue plus général, toute l'équipe d'Alderan est mobilisée pour le deuxième contrôle intermédiaire dans le cadre du label ISR de la SCPI Activimmo, obtenu en décembre 2021. Ce contrôle, effectué par EY, est prévu en février 2024.

Ces actions témoignent de l'engagement permanent d'Activimmo en faveur du développement durable et de sa volonté de répondre à une logique d'amélioration continue notamment en matière de responsabilité sociale et environnementale.



FOCUS SUR LES REVENUS

Colombe

DIVIDENDE ET PERFORMANCE

8,51 €

dividende brut du 4^{ème}
trimestre par part

5,58%*

taux de distribution
T4 2023

5,52%*

taux de distribution
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
4 ^{ème} trimestre 2023	8,51 €	5,58%	5 février 2024
Total 2023 (12 mois)	33,68 €	5,52%	-

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 à un **crédit d'impôt français**, évitant ainsi une double imposition. Ce **montant s'élève à 10 centimes par part** au titre du T4 2023.

Prélèvements liés aux revenus de dividende ou financiers

Comme précédemment, une autre retenue à la source s'applique sur les revenus financiers et de placements à taux fixe. Celle-ci dépend de la situation fiscale de l'associé. **Pour une part en pleine jouissance au 4^{ème} trimestre 2023, un associé personne physique recevrait un montant net de prélèvement à la source de 7,93€.**

	Investisseur à l'impôt sur le revenu (€)	Investisseur BIC IS (€)
Dividende brut	8,51	8,51
Prélèvement fiscalité étrangère	(0,10)	(0,10)
Prélèvement 30% revenus placement à taux fixe	(0,15)	
Prélèvement 30% dividende	(0,33)	
Dividende net	7,93	8,41

* 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

Colombe

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



23 969

Associés



1 862 469

parts



48,1M€

collecte nette
T4 2023



1,14Md€

capitalisation



78 914

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*
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
T4 2023	1 862 469	931 234	1 136 106	0	86 574	7 660

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

4, avenue Georges Mandel • 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. Alderan - 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

Collégien

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'Alderan (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.