

**ACTIVIMMO est une SCPI à capital variable ayant pour objectif de constituer un patrimoine immobilier locatif majoritairement fondé sur les bâtiments d'activités, les entrepôts logistiques et la logistique urbaine, en anticipant l'évolution des modes de consommation et le développement du e-commerce entraînant notamment de nouvelles logiques de distribution.**

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Malgré un trimestre marqué par le confinement consécutif à la pandémie COVID-19, l'activité d'ACTIVIMMO a été très soutenue.

### Deux acquisitions, un actif sous promesse et 46M€ d'actifs en étude

ACTIVIMMO a acquis deux actifs au cours de ce trimestre. Il s'agit d'un bâtiment d'activités situé à Lieusaint (Seine-et-Marne) pour 2,4M€ et d'un entrepôt logistique à Saint-Chamond (Loire) pour 3,2M€.

Au 30 juin 2020, ACTIVIMMO est donc propriétaire de quatre actifs pour un total de 10,1 M€. Son portefeuille va continuer à s'étoffer : un autre actif de 6,0 M€ est sous promesse d'acquisition et ALDERAN étudie plusieurs immeubles pour un total supérieur à 46 M€.

### Une collecte cumulée de 27,1 M€ à fin juin 2020

Au cours du second trimestre 2020, 14 M€ ont été collectés ; la taille de votre SCPI a donc doublé en un trimestre ! Cet accroissement – grâce à l'acquisition de nouveaux actifs – permet de diluer les risques immobiliers et locatifs.

### Innovation : l'Assemblée Générale en visio-conférence

L'Assemblée Générale s'est tenue le 29 juin en visio-conférence ; ce qui a permis à bon nombre d'entre vous de participer aux débats en direct puis de voter en connaissance de cause. Nous remercions aussi les associés qui avaient donné pouvoir ou voté

## L'ESSENTIEL du 2<sup>e</sup> trimestre

Deux acquisitions pour un total de 5,6 M€ :

- Lieusaint / 1 556 m<sup>2</sup> / 2,4 M€
- Saint Chamond / 6 379 m<sup>2</sup> / 3,2 M€

Doublement de la taille de la SCPI

27,1 M€ de capitalisation au 30 juin 2020

Augmentation du délai de jouissance pour le porter du 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> mois qui suit la souscription au 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois.

Augmentation du capital social pour le porter à 75 M€

## LES CHIFFRES CLÉS

**CAPITALISATION AU 30.06.2020**

**27 116 555 €**

**PRIX DE SOUSCRIPTION**

**610,00 € / part**

(commission de souscription incluse)

**DÉLAI DE JOUISSANCE**

**1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois suivant la souscription et son règlement**

**PRIX DE RETRAIT**

**545,34 € / part**

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**

**100%**

**ENDETTEMENT**

**0%**

par correspondance. Toutes les résolutions ont été acceptées. Le détail des résultats figure page 5 de votre Bulletin Trimestriel d'Information.

### Dividende au titre du second trimestre 2020 : 6,00% de rendement annualisé

ACTIVIMMO va verser un dividende de 9,15 € par part en pleine jouissance sur le trimestre. Ce versement correspond à un rendement annualisé de 6,00% en ligne avec l'objectif d'ACTIVIMMO.

## Délai de jouissance

La crise sanitaire a eu pour conséquence d'augmenter le temps nécessaire pour acquérir un bien. D'une part, les audits techniques des immeubles ont été ralentis par l'impossibilité de réaliser les visites de site. D'autre part, les délais administratifs, notamment pour la purge des DIA\*, ont été prorogés.

Dans ce contexte, ALDERAN, a décidé d'augmenter le délai d'entrée en jouissance des parts pour le porter au premier jour du sixième mois qui suit le mois de souscription.

Au préalable, et conformément à la note d'information d'ACTIVIMMO, ALDERAN avait consulté le Conseil de Surveillance de la SCPI qui a émis un avis favorable à cette opération.

## Déconfinement

L'équipe d'ALDERAN a retrouvé ses bureaux et travaille dans des conditions normales ! Son efficacité tout au long de ce trimestre inédit est à souligner et ACTIVIMMO peut légitimement s'en féliciter.

Nous vous souhaitons un agréable été et vous assurons de notre totale implication pour poursuivre le développement remarqué d'ACTIVIMMO.

**Rémy Bourgeon**  
**Président d'ALDERAN**

*\* DIA - déclaration d'intention d'aliéner : lors de la vente d'un bien immobilier, la commune sur lequel se trouve le bien a le droit de préempter ce dernier. Une déclaration doit donc être envoyée à la mairie pour l'informer qu'une vente va avoir lieu avant la réalisation de celle-ci. Deux solutions sont alors possibles : (i) soit la mairie répond qu'elle renonce à préempter le bien et dans ce cas la vente peut avoir lieu, (ii) soit la mairie ne répond pas et il faut attendre un délai de 2 mois (plus quinze jours de délais de transmission ou de constatation de l'accord tacite) avant de pouvoir réaliser la vente.*



# PATRIMOINE

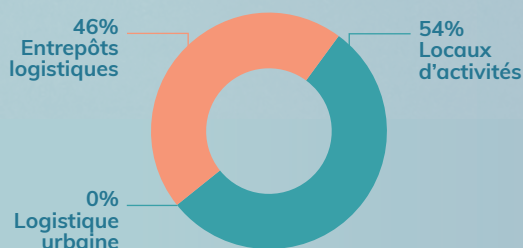
## AU 30 JUIN 2020

Immeubles : 4  
Surface : 17 653 m<sup>2</sup>  
Nombre de locataires : 5

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en valeur vénale)



### RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE (en valeur vénale)



### RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE (en surfaces)



### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

100%

ENDETTEMENT  
0%

\*Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

## ■ ACQUISITIONS

### Locaux d'activités en région parisienne Avril 2020

Comme déjà annoncé dans le précédent bulletin d'information, ACTIVIMMO a acquis des locaux d'activités dans une zone industrielle de Lieusaint, ville située à une quarantaine de kilomètres au sud-est de Paris. Cet immeuble de 1 556 m<sup>2</sup> livré en 2015 est entièrement occupé par deux locataires pour une durée de 11 ans fermes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.



### Entrepôt logistique à côté de Saint-Etienne Mai 2020

ACTIVIMMO a acquis un entrepôt logistique de 6 379 m<sup>2</sup> livré en 2006 à Saint-Chamond. Il bénéficie d'une excellente accessibilité par voie routière avec notamment l'autoroute A47 par un échangeur à moins d'un kilomètre. Le site est actuellement entièrement exploité par une entreprise spécialisée dans la logistique externalisée pour le secteur de la mode et du bien d'équipement de la personne. Le locataire est engagé jusqu'au 30 avril 2025.

## ■ ENCAISSEMENT DES LOYERS

Au 30 juin 2020, l'intégralité des loyers et provisions pour charges qui devaient être encaissés - selon les baux et les éventuels avenants - l'a été à l'exception de deux mois de loyer au titre du 2<sup>e</sup> trimestre d'un de nos locataires dont le paiement sera échelonné tout au long du second semestre. Cet échelonnement lui a été accordé en raison des difficultés temporaires occasionnées par la crise sanitaire.

## ■ MARCHÉ DES PARTS ET ÉVOLUTION DU CAPITAL

Période	Volume et montants en fin de période			Mouvements de la période		Parts en attente de retrait en fin de période
	Nombre de parts*	Capital social	Capitalisation	Souscriptions	Retraits	
Au 02.09.19**	2 899	1 449 500 €	1 768 390 €	2 899	0	0
Du 02.09.19 au 30.09.19	3 199	1 599 500 €	1 951 390 €	300	0	0
T4 2019	10 350	5 175 000€	6 313 500 €	7 151	0	0
T1 2020	22 259	11 129 500 €	13 577 990 €	11 909	0	0
T2 2020	44 453	22 226 685 €	27 116 555 €	22 194	0	0

\* 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.

\*\* Date d'immatriculation de la SCPI ACTIVIMMO

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

## ■ DISTRIBUTION DES REVENUS

	Montant versé pour une part en pleine jouissance	TDVM annualisé pour une part en pleine jouissance	Date de versement
1 <sup>er</sup> trimestre 2020	9,18 €	6,02%	30 avril 2020
2 <sup>e</sup> trimestre 2020	9,15 €	6,00%	30 juillet 2020

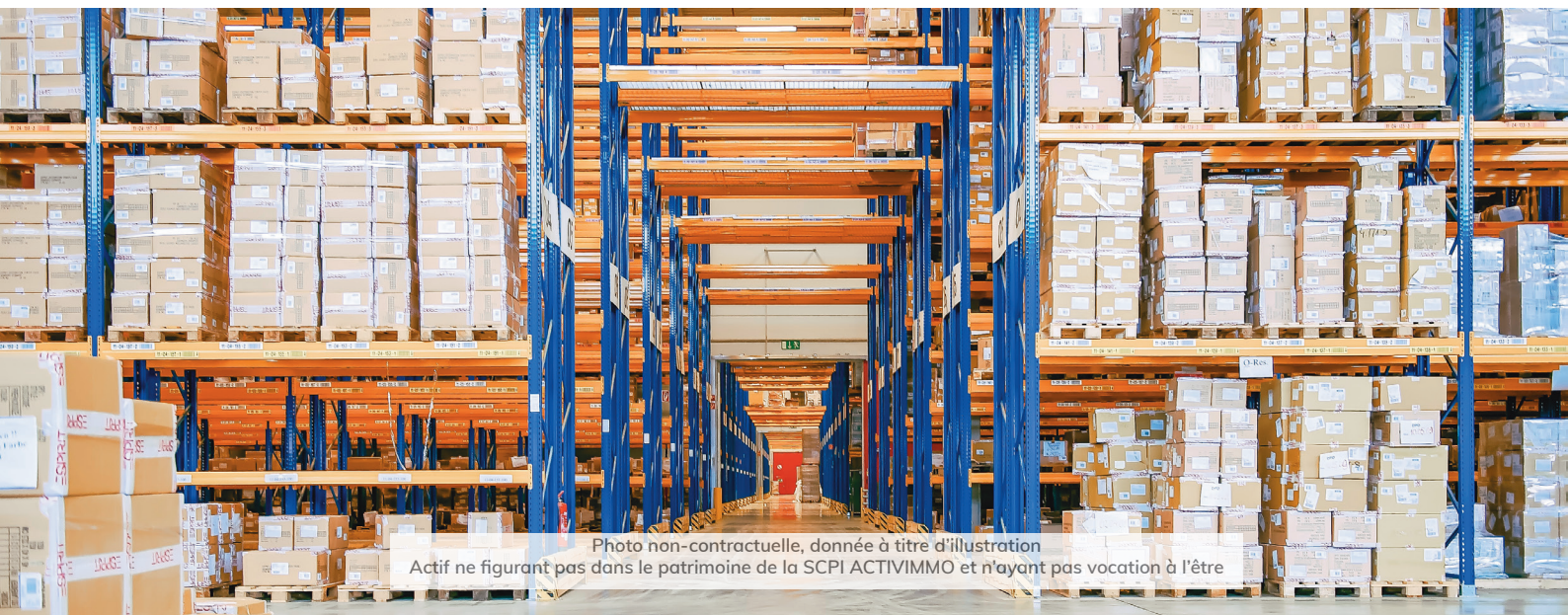


Photo non-contractuelle, donnée à titre d'illustration  
Actif ne figurant pas dans le patrimoine de la SCPI ACTIVIMMO et n'ayant pas vocation à l'être

## ■ RÉSULTAT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 29 JUIN 2020

Le 29 juin 2020, l'ensemble des associés d'ACTIVIMMO était convoqué en Assemblée Générale Mixte. Compte tenu de la situation sanitaire, la réunion a pris la forme d'une visio- conférence.

Ce mode de réunion totalement innovant a rencontré un franc succès en particulier auprès des associés qui résident en province. ALDERAN proposera donc à nouveau ce mode de participation en complément de la réunion physique lors des prochaines Assemblées Générales.

Grâce aux votes par correspondance, pouvoirs donnés et associés présents en visio- conférence, les quorums ont été atteints ; ils étaient respectivement de **65,3%** et **63,4%** pour la partie ordinaire et la partie extraordinaire de l'Assemblée Générale.

L'intégralité des résolutions a été largement approuvée par l'Assemblée Générale.

exprimé en %	Pour	Contre	Abstention
<b>Au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire</b>			
1 - Approbation des comptes	98,42	1,58	0,00
2 – Quitus à la Société de Gestion	98,33	1,51	0,16
3 – Quitus au Conseil de Surveillance	98,23	1,77	0,00
4 – Affectation du résultat	98,25	1,57	0,18
5 – Approbation des valeurs réglementaires	98,45	1,55	0,00
6 – Approbation des conventions réglementées	98,47	1,53	0,00
7 – Renouvellement de l'autorisation d'emprunt	96,82	1,60	1,58
8 – Non-allocation des jetons de présence	97,25	1,53	1,22
<b>Au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire</b>			
9 – Augmentation du capital social plafond	98,15	1,73	0,12
10 – Modification des statuts de la société	98,15	1,73	0,12
11 – Modification de la Note d'Information de la Société	97,29	1,73	0,98
<b>Au titre des Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire</b>			
12 – Pouvoirs et formalités	98,83	1,17	0,00

L'ordre du jour de cette Assemblée Générale comportait outre les résolutions classiques (approbation des comptes, valeurs réglementaires, ...) deux résolutions importantes pour l'avenir d'ACTIVIMMO.

La première résolution importante concerne le renouvellement de l'autorisation d'emprunter à hauteur de 30% de la valeur vénale des actifs. Cette autorisation permettra à ACTIVIMMO de mettre en place une ligne de trésorerie afin de

sécuriser plus facilement les opérations et d'anticiper la collecte.

La seconde est l'augmentation du capital social plafond qui a été porté à 75 000 000 euros.

ACTIVIMMO va ainsi pouvoir être propriétaire d'un plus grand nombre d'actifs et ainsi diluer les risques immobiliers et locatifs.

# INFORMATIONS PRATIQUES

## FISCALITÉ

### PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait désormais l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable peut régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration applique le taux du prélèvement à la source de votre foyer fiscal à vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

### REVENUS FONCIERS

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2%. Le revenu

foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue.

### REVENUS FINANCIERS

Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % auquel il faut ajouter 17,2 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 30 %. Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

### PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE PARTS SOCIALES DE LA SCPI

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19% augmenté des prélèvements sociaux de 17,20%. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour durée de détention et d'une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux. D'autre part, l'article 70 de la 3<sup>ème</sup> Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2% et 6% de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour durée de détention.

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

### AUGMENTATION DE CAPITAL

ACTIVIMMO étant une SCPI à capital variable, le capital plafond est fixé statutairement. Les souscriptions seront reçues sans formalité particulière jusqu'à concurrence de 19 200 000 euros.

### 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.

## 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.

- 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.

## MODALITÉS PRATIQUES

### 1 - 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 :

### 2 - 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.

**SCPI ACTIVIMMO** - Société Civile de Placement Immobilier - siège social : 22, rue de Courcelles, 75008 Paris RCS Paris 853 533 594  
La note d'information a reçu le visa AMF : SCPI n° 19-14 du 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 1 500 000 euros, Société de Gestion de portefeuille agréée AMF n° GP-17000026, délivrée le 5 septembre 2017,