

**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

### Trois acquisitions pour un total de 20,1 M€

Ce trimestre a été riche en acquisitions : ALDERAN a finalisé 3 acquisitions pour un total de 20,1 M€ : un local d'activités à Noisiel (77), un parc d'activités de 5 bâtiments à Chauray (79) avec une réserve foncière permettant d'en bâtir trois supplémentaires et une messagerie logistique à Élancourt (78). Vous trouverez le détail de ces acquisitions à la page 2.

### Un portefeuille de 30 M€ et 27 M€ d'actifs en cours d'étude

Forte des trois acquisitions décrites ci-dessus, ACTIVIMMO détient 7 actifs au 30 septembre pour un total de 30 M€. Elle a acquis un 8<sup>e</sup> actif, un bâtiment d'activités pour 1,8 M€ à Villevaudé, en région parisienne et étudie actuellement l'acquisition d'autres actifs pour un montant total de 27 M€.

### Une capitalisation de 41,6 M€ à fin septembre 2020

Au cours du troisième trimestre 2020, 14,5 M€ ont été collectés ; la capitalisation d'ACTIVIMMO atteint 41,6 M€. Les dossiers actuellement à l'étude permettront d'investir cette collecte avant son entrée en jouissance et ainsi à votre SCPI de constituer un report à nouveau indispensable au lissage des résultats.

## L'ESSENTIEL du 3<sup>e</sup> trimestre

**Trois acquisitions pour un total de 20,1 M€ :**

- Noisiel (77) / 4 697 m<sup>2</sup> / 6,0M€
- Chauray (79) / 20 179 m<sup>2</sup> / 11,2M€
- Élancourt (78) / 1 534 m<sup>2</sup> / 2,9M€

**Trimestre avec la plus importante collecte**  
14,5M€ de collecte au 3<sup>e</sup> trimestre : ce qui en fait le trimestre qui a enregistré la collecte la plus élevée.

## LES CHIFFRES CLÉS

### CAPITALISATION AU 30.09.2020

41 648 390 €

### 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

98,7%

### ENDETTEMENT\*

12%

\* voir page 4

## Dividende au titre du troisième trimestre 2020 : 6,0% 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 6,0% en ligne avec l'objectif d'ACTIVIMMO.



## Prix de la meilleure SCPI spécialisée à capital variable et de l'innovation

Le 16 septembre, le jury des Victoires de la Pierre-Papier a récompensé ACTIVIMMO en lui attribuant le prix de la meilleure SCPI spécialisée à capital variable<sup>(1)</sup>.



Par ailleurs, le média numérique ToutSurMesFinances.com a attribué à ACTIVIMMO la médaille d'argent pour le prix de la Meilleure Innovation<sup>(2)</sup>.

ALDERAN est fière d'avoir obtenu ces prix qui récompensent le travail de son équipe.

Ce trimestre a donc été très actif pour ACTIVIMMO et nous travaillons d'ores et déjà pour que le 4<sup>e</sup> trimestre se déroule tout aussi bien.

Recevez chers Associés nos salutations distinguées et soyez assurés de notre totale implication pour poursuivre le développement remarqué d'ACTIVIMMO.

**Rémy Bourgeon**  
Président d'ALDERAN

(1) Plus de renseignement : <https://www.lesvictoiresdelapierre.com/> et (2) <https://top.toutsurmesfinances.com/scpi/>



# PATRIMOINE

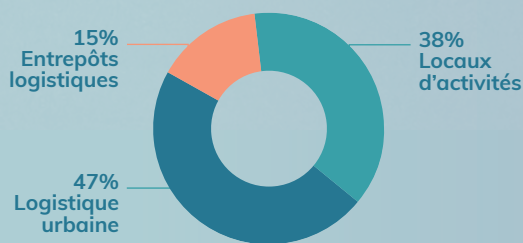
## AU 30 SEPTEMBRE 2020

Nombre d'immeubles : 7  
Surface : 44 063 m<sup>2</sup>  
Nombre de locataires : 29  
Loyer annuel en place : 2,4 M€

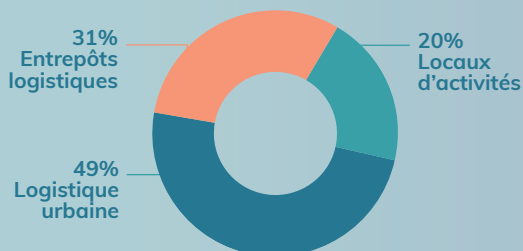
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en valeur vénale)



### RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE (en valeur vénale)



### RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE (en surfaces)



### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

98,7%

ENDETTEMENT  
12%

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

## ■ ACQUISITIONS

### Locaux d'activités à Noisiel (Seine-et-Marne) Juillet 2020

Ce bâtiment de bureaux et d'activités développe une surface locative de 4 697 m<sup>2</sup> et est entièrement loué à un unique locataire. Il est à proximité de l'A104 et de l'A4 à l'est de Paris. Il a l'avantage de se situer au cœur d'une zone d'activités bien établie et bénéficie d'une réserve foncière permettant d'envisager une potentielle extension et l'amélioration, à terme, du rendement immobilier qui atteint déjà 7,5%.

### Locaux logistiques à Chauray (Deux-Sèvres) Septembre 2020

Ce parc d'activités de 5 bâtiments est idéalement situé à l'est de Niort le long de la RD 611 qui permet de relier Bordeaux, Poitiers, Tours, Nantes, Limoges et Angers via l'autoroute. Il est loué en quasi-intégralité à 21 locataires ; ce qui permet de diluer le risque locatif. Son rendement actuel est de 8,4%.

Tout comme l'actif de Noisiel, il possède une réserve foncière permettant de construire 5 600 m<sup>2</sup>. Le permis de construire ces surfaces est obtenu.

Cette acquisition s'est faite indirectement : ce sont les titres de la société propriétaire de Chauray qui ont été acquis, d'où une acquisition très rapide.



### Messagerie de logistique urbaine à Élancourt (Yvelines) Septembre 2020

Cet entrepôt logistique est entièrement loué à un acteur majeur de la logistique urbaine. Il est idéalement situé au carrefour de l'A12, l'A13 et l'A86 et développe 1 534 m<sup>2</sup>. Un projet d'extension est à l'étude avec le locataire pour atteindre à terme 6,6% de rendement immobilier.

## ■ LOYERS

Au cours du troisième trimestre, il n'y a eu ni nouvelle demande d'aménagement de loyer ni retard particulier dans le paiement des loyers. Le seul locataire qui avait demandé l'étalement de son loyer sur le second semestre est à jour de ses règlements.

## ■ FINANCEMENT

La société propriétaire de l'immeuble de Chauray était endettée et ALDERAN a choisi de maintenir cette dette pour être sûr de pouvoir financer les autres acquisitions envisagées. Si la collecte du 4<sup>e</sup> trimestre le permet, elle sera remboursée. Le taux de la dette est l'Euribor augmenté d'une marge de 2,0% ; ce qui n'obère pas le résultat de la SCPI compte tenu du rendement général de cette opération.

Le montant de la dette est de 3,6 M€, le taux d'endettement de la SCPI est donc de 12%, ce qui est en-deçà des 30% autorisés par les statuts et l'Assemblée Générale.

## ■ 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	
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
T3 2020	68 276	34 138 025 €	41 648 390 €	23 823	0	0

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.

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

## ■ 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
3 <sup>e</sup> trimestre 2020	9,15 €	6,00%	23 octobre 2020

## 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 75 000 000 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.