

**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 (dont un portefeuille de 11 immeubles) pour un total de 21,4 M€**

Dans la lancée du troisième trimestre, ACTIVIMMO a maintenu un rythme soutenu d'acquisitions. Ce sont ainsi 13 immeubles qui ont été acquis au cours du quatrième trimestre 2020.

Vous trouverez le détail de ces acquisitions à la page 2.

**Un portefeuille de 52,5 M€**

ACTIVIMMO possède désormais un portefeuille de 52,5 M€ constitué quasiment en intégralité au cours de cette année 2020 compliquée par la crise sanitaire. Le savoir-faire d'ALDERAN et la pugnacité de ses équipes ont permis la réalisation de toutes ces acquisitions.

**Une capitalisation de 79 M€ à fin décembre 2020**

Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2020, 37 M€ ont été collectés ; la capitalisation d'ACTIVIMMO atteint 79 M€. Après prise en compte des frais de souscription et des acquisitions réalisées, il reste un peu moins de 23 M€ à investir ; qui correspondent à la collecte de décembre et d'un tiers de celle de novembre. Les opérations actuellement à l'étude vont permettre d'investir ces montants avant que cette collecte de fin d'année n'entre en jouissance.

## L'ESSENTIEL du 4<sup>e</sup> trimestre

**Treize nouveaux immeubles pour un total de 21,4 M€ :**

- Bailly-Romainvilliers (77) - 5 470 m<sup>2</sup> - 7,5 M€
- Portefeuille de 11 actifs (France entière) - 13 681 m<sup>2</sup> - 9,0 M€
- Trappes (78) - 5 500 m<sup>2</sup> - 4,9 M€

**Une collecte en croissance importante, avec 37M€ souscrits au 4<sup>e</sup> trimestre.**

## LES CHIFFRES CLÉS

**CAPITALISATION AU 31.12.2020**  
78 928 093 €

**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**  
99,1%

**ENDETTEMENT**  
0%

**Dividende au titre du quatrième trimestre 2020 : 9,43 €**

ACTIVIMMO va verser un dividende de 9,43 € par part en pleine jouissance sur le trimestre. Ce versement permet d'atteindre un rendement 2020 de 6,05%.

## Résultat de l'Assemblée Générale du 15 janvier 2020

Les associés d'ACTIVIMMO se sont réunis en assemblée générale extraordinaire le 15 janvier pour porter le capital plafond d'ACTIVIMMO à 500 M€. Cette augmentation permettra à ACTIVIMMO de poursuivre l'accroissement de son portefeuille et ainsi diminuer l'exposition au risque de concentration.

## Mise en place de lignes de trésorerie

ALDERAN a mis en place au cours du mois de janvier 2021 deux lignes de trésorerie pour un montant total de 10 M€. Ces lignes de financements permettront à ACTIVIMMO d'acquérir des actifs en anticipation de la collecte et ainsi de constituer un report à nouveau. Vis-à-vis des vendeurs, elles les rassureront quant à la capacité d'ACTIVIMMO à financer ses acquisitions, la mettant ainsi en position de force par rapport à d'autres acquéreurs potentiels.

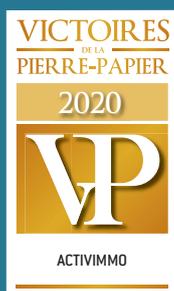
Toute l'équipe d'ALDERAN et moi-même vous souhaitons une année 2021 aussi heureuse que possible ! Portez-vous bien !

**Rémy Bourgeon**  
Président d'ALDERAN



## RÉCOMPENSES 2020

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>.



ACTIVIMMO obtient la médaille d'argent pour le prix de la Meilleure Innovation<sup>(2)</sup>, par le média numérique ToutSurMesFinances

(1) Plus de renseignement : <https://www.lesvictoiresdelapierre.com/> et (2) <https://top.tout sur mes finances.com/scpi/>

# PATRIMOINE

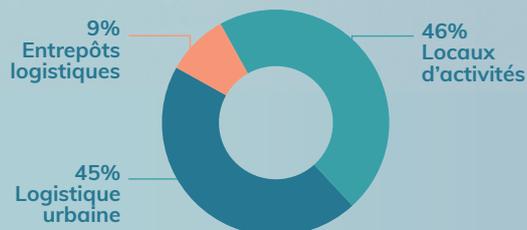
## AU 31 DÉCEMBRE 2020

Nombre d'immeubles : 20  
Surface : 68 714 m<sup>2</sup>  
Nombre de locataires : 30  
Nombre de baux : 41  
Loyer annuel en place : 3,9 M€

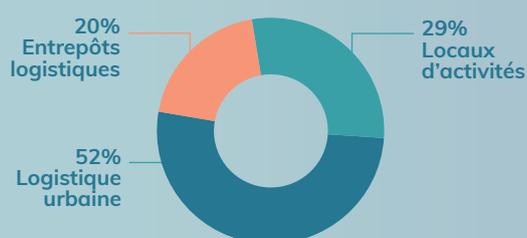
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en valeur vénale)



### RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE (en valeur vénale)



### RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE (en surfaces)



### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

99,1%

ENDETTEMENT  
0%

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

## ■ ACQUISITIONS

### Parc d'activités à Bailly-Romainvilliers (Seine-et-Marne)

Novembre 2020

Cet immeuble en construction sera livré en janvier 2022. Il est situé au sein du bassin économique de Marne-la-Vallée à proximité de l'autoroute A4.

Il développera 5 470 m<sup>2</sup> et vise une certification environnementale E+C-, c'est-à-dire un objectif ambitieux d'efficacité en Energie (E+) et de bas carbone (C-).

ALDERAN a négocié une garantie locative de 14 mois à compter de la livraison du bâtiment, ce qui permettra de le commercialiser sereinement.



### Portefeuille de 11 bâtiments d'activité (France entière)

Décembre 2020

ACTIVIMMO a acquis 11 actifs entièrement loués au groupe La Poste, répartis pour moitié en Ile de France et pour l'autre moitié en régions.

Ces immeubles ont été construits au cours des années 2000 et sont parfaitement entretenus. Tant leurs localisations que leurs caractéristiques techniques sont excellentes.

L'ensemble représente une surface locative totale d'environ 13 600 m<sup>2</sup> avec des tailles unitaires par actif oscillant entre 500 et 2 800 m<sup>2</sup>.



### Bâtiment d'activité et d'entreposage à Trappes (Yvelines)

Décembre 2020

Ce bâtiment situé sur le territoire de Saint-Quentin en Yvelines est desservi par la N10 et l'A12. Il est entièrement loué à deux locataires. Il développe une surface de 5 500 m<sup>2</sup>.



## ■ ENCAISSEMENT DES LOYERS

Au cours du quatrième trimestre, il n'y a eu ni nouvelle demande d'aménagement de loyer ni de 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.

Les loyers du quatrième trimestre également sont encaissés.

## ■ FINANCEMENT

Comme annoncé dans le précédent bulletin trimestriel d'information, la dette relative à l'immeuble de Chauray a été remboursée. En effet, le niveau de collecte était suffisant pour cela. Votre SCPI n'est donc pas endettée au 31 décembre 2020.

Cependant, ALDERAN a négocié pour le compte d'ACTIVIMMO la mise en place de deux lignes de trésorerie pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipation de la collecte et ainsi acquérir des actifs en avance de phase. Ces lignes de trésorerie ont été formellement mises en place en janvier 2021.

## ■ 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
T4 2020	129 390	64 695 158 €	78 928 093 €	61 114	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%	31 octobre 2020
4 <sup>e</sup> trimestre 2020	9,43 €	6,18%	31 janvier 2020
<b>Total 2020</b>	<b>36,91 €</b>	<b>6,05%</b>	-

## 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

## 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 500 000 000 euros de capital social.

## 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

### 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 :

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.

### 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.

- 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.

### 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.