



Dividende  
versé le

30/04  
2021

ACTIVIMMO est une SCPI à capital variable ayant pour objectif de constituer un patrimoine immobilier locatif majoritairement fondé sur les bâtiments d'activités et de 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

### Acquisition d'un site de logistique urbaine (février) et d'un entrepôt logistique (avril)

ActivImmo a acquis fin février un bâtiment de pure logistique urbaine situé au cœur de la conurbation lilloise. Il est idéalement situé le long de l'autoroute A22. Ce site de 5 716 m<sup>2</sup> est entièrement loué à un spécialiste de la logistique du dernier kilomètre.

Le portefeuille d'ACTIVIMMO atteint donc les 74 430 m<sup>2</sup> à fin mars.

En avril, ACTIVIMMO a acquis un entrepôt logistique dans la périphérie rouennaise. Ce bâtiment développe 12 230 m<sup>2</sup> et est entièrement loué à un locataire de premier plan, la société FERRERO.

### 125 M€ de capitalisation

La capitalisation de votre SCPI a franchi la barre des 100 M€ au cours de ce premier trimestre 2021. A ce jour, il reste 61 M€ à investir. Ce montant peut paraître important au premier abord, mais Alderan étudie actuellement un ensemble d'actifs pour un total de 116 M€ à acquérir entre juin et juillet. La collecte du second trimestre et les lignes de trésorerie mises en place précédemment seront donc mises à contribution pour ces acquisitions.

### Dividende au titre du premier trimestre 2021 : 9,15€ par part

ACTIVIMMO va verser un dividende de 9,15 € par part en pleine jouissance sur le trimestre. Ce versement permet d'atteindre l'objectif de rendement annuel de 6%.

## L'ESSENTIEL du 1<sup>er</sup> trimestre

Acquisition de Neuville en Ferrain : entrepôt de logistique urbaine de 5 716 m<sup>2</sup>

Collecte : 46M€ cumulés au cours de ces trois mois

## LES CHIFFRES CLÉS

### CAPITALISATION AU 31.03.2021

125 M€

### 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%

### IFU et Assemblée Générale d'approbation des comptes 2020

Les IFUs vous ont été transmis par mail le 21 avril et vous allez être convoqués prochainement pour l'Assemblée Générale d'Approbation des comptes qui se tiendra fin mai en visio conférence grâce à notre partenaire EasyQuorum.

Notre équipe est totalement mobilisée pour pérenniser le succès rencontré jusqu'à présent. Elle s'est renforcée en avril : un comptable, une personne au service clients, un renfort au pôle immobilier et une chargée de marketing.

Recevez, chers Associés, nos sincères salutations.

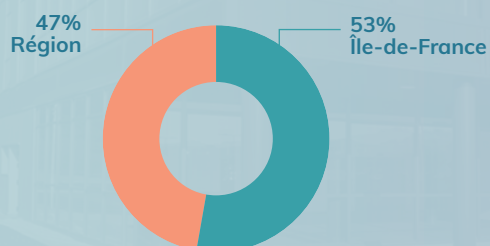
Rémy Bourgeon  
Président d'ALDERAN

# PATRIMOINE

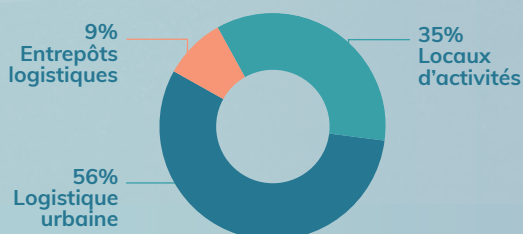
## AU 31 MARS 2021

Nombre d'immeubles : 21  
 Surface : 74 430 m<sup>2</sup>  
 Nombre de locataires : 30  
 Nombre de baux : 41  
 Loyer annuel en place : 4,1 M€

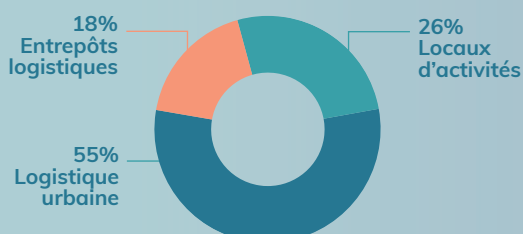
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en valeur vénale)



### RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE (en valeur vénale)



### RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE (en surfaces)



**2,3**  
ans

**WALB<sup>1</sup>**

**5,6**  
ans

**WALT<sup>2</sup>**

1. WALB : durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

2. WALT : durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux fins des baux.

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER<sup>3</sup>**

**99,1%**

**ENDETTEMENT**

**0%**

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

## ■ ACQUISITION

### Bâtiment de pure logistique urbaine au cœur de la conurbation lilloise

Février 2021

L'ensemble est situé à 15 minutes de Lille. Il bénéficie d'une bonne accessibilité par voie routière avec notamment l'autoroute A22 à proximité immédiate. Le bâtiment offre une surface locative totale de 5 716 m<sup>2</sup>.

L'ensemble immobilier possède de très bons fondamentaux techniques avec notamment la présence de plusieurs portes à quai et d'une porte de plain-pied. La hauteur libre est de sept mètres.

Le site dispose d'un foncier de 11 500 m<sup>2</sup> qui comprend les cours de manœuvre et des emplacements de stationnement VL.

Le bâtiment est exploité par un locataire spécialisé dans le secteur de la logistique du dernier kilomètre liée au E-commerce.



## 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

Plus de renseignement :

(1) <https://www.lesvictoiresdelapierre.com/>

(2) <https://top.toutsurmesfinances.com/scpi/>

## ■ ENCAISSEMENT DES LOYERS

Au cours du premier trimestre, il n'y a eu ni nouvelle demande d'aménagement de loyer ni de retard particulier dans le paiement des loyers. Il en est de même pour le second trimestre.

## ■ MARCHÉ DES PARTS ET ÉVOLUTION DU CAPITAL

Période	Volume et montants en fin de période			Mouvement de parts 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	44 846	22 423 185 €	27 356 285 €	22 587	0	0
T3 2020	68 130	34 064 820 €	41 559 080 €	23 284	0	0
T4 2020	129 390	64 695 158 €	78 928 093 €	61 260	0	0
T1 2021	205 104	102 552 153 €	125 113 627 €	75 714	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.

## ■ 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>ème</sup> trimestre 2020	9,15 €	6,00%	31 juillet 2020
3 <sup>ème</sup> trimestre 2020	9,15 €	6,00%	31 octobre 2020
4 <sup>ème</sup> trimestre 2020	9,43 €	6,18%	31 janvier 2020
<b>Total 2020</b>	<b>36,91 €</b>	<b>6,05%</b>	-
1 <sup>er</sup> trimestre 2021	9,15 €	6,00%	30 avril 2021

## ■ DÉCLARATIONS FISCALES

Vous trouverez ci-après les éléments pour déclarer vos revenus 2020. Ces derniers vous ont été adressés par voie électronique le 21 avril dernier et postale les jours suivants. Si vous ne l'avez pas reçu, vous pouvez contacter notre service Associés à l'adresse suivante : [associes@alderan.fr](mailto:associes@alderan.fr)

L'écart entre le montant de revenus à déclarer et les dividendes versés correspond à la part de résultat mise en report à nouveau (RAN) ou provisionné pour les travaux d'entretien (PGE).

Pour mémoire, voici les montants à déclarer pour une part en pleine jouissance sur l'année 2020.

Impôts	Impôt sur le revenu (IR) – régime réel	Impôt sur le revenu (IR) – régime « micro-foncier »	Impôt sur les sociétés	Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)
Montant	111 – Revenus bruts : 59,05 € 112 – Frais et charges : 15,62 € 113 – Intérêts d'emprunts : 1,06 € <sup>(1)</sup> 114 – Bénéfices : 42,37€ Ces montants sont à porter rubrique 110 du formulaire Cerfa 2044	59,05 € <sup>(2)</sup> à porter case 4BE du formulaire CERFA 2042	36,80€	Valeur IFI d'une part au 31 décembre 2020 : 359,38 €

(1) si vous avez financé l'acquisition de vos parts avec un emprunt, vous pouvez augmenter le montant figurant ligne « 113 – Intérêts d'emprunt » du montant des intérêts de cet emprunt et des frais annexes (assurance, frais de dossier...)

(2) si vous avez d'autres revenus fonciers, vous devez les additionner à ce montant.

# 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 500 000 000 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.

## 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 :

- 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.

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,