

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

Le 28 avril 2020, ACTIVIMMO a acquis un immeuble à Lieusaint pour un montant de 2,4 M€. Vous trouverez les détails de cette acquisition en page 2 de votre Bulletin.

Par ailleurs, un quatrième actif situé entre Lyon et Saint-Etienne va être acquis courant mai 2020. Il s'agit d'un entrepôt logistique de 6 379 m² entièrement loué à un spécialiste de la logistique externalisée dans le domaine de la mode.

ALDERAN étudie d'autres dossiers pour étoffer le patrimoine d'ACTIVIMMO et utiliser la collecte au mieux des intérêts des investisseurs.

Ces acquisitions démontrent la capacité d'ALDERAN à poursuivre les investissements malgré la crise sanitaire actuelle.

Une collecte cumulée de 13,4 M€ à fin mars 2020

Au 31 mars 2020, 13,4 M€ ont été collectés et la majeure partie de celle-ci sera investie après l'acquisition de mai.

Crise sanitaire

ALDERAN a mis en œuvre son plan de continuité d'activité et ses salariés travaillent à distance tout en délivrant un service normal.

Par ailleurs sur les deux locataires en place, le premier a payé son échéance du deuxième trimestre 2020 et le second a demandé un report de paiement. Des négociations sont en cours avec un probable accord d'étalement sur le deuxième semestre 2020, n'impactant pas significativement le résultat de la SCPI.

L'ESSENTIEL au 31.03.2020

TROISIÈME ACQUISITION

Le 28 avril, ACTIVIMMO a acquis des locaux d'activités à Lieusaint, dans la Seine et Marne. Cet immeuble récent bénéficie d'une localisation idéale à proximité de l'A5 et de la Francilienne, et d'un état locatif solide (100% loué à deux locataires, avec des durées fermes résiduelles supérieures à 10 ans).

LES CHIFFRES CLÉS

DIVIDENDE T1 2020

9,18 €/ part en pleine jouissance,
soit 6,02% de DVM annualisé

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

100%

TAUX D'ENDETTEMENT

0%

PRIX DE SOUSCRIPTION

610,00 € / part
(commission de souscription incluse)

PRIX DE RETRAIT

545,34 € / part

Assemblée Générale

ALDERAN prépare l'Assemblée Générale d'approbation des comptes 2019. Elle devrait se tenir de façon dématérialisée fin mai.

Dividende

ACTIVIMMO a versé son premier dividende en date de valeur du 30 avril ! Il s'élève à 9,18 € par part soit un rendement annualisé de 6,02%. Toute l'équipe se joint à moi pour vous soutenir en cette période de crise, en espérant que vous et vos proches se portent bien. Nous vous assurons de notre implication totale dans la gestion d'ACTIVIMMO.

Rémy Bourgeon
Président d'ALDERAN

PATRIMOINE AU 31 MARS 2020

Immeubles : 2
Surface : 9 718 m²
Nombre de locataires : 2

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en valeur vénale)



RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE (en valeur vénale)



Acquisitions

Bâtiment d'activités en région parisienne

Janvier 2020

Comme annoncé dans le précédent bulletin, ACTIVIMMO a acquis des locaux d'activités à Montigny Le Bretonneux dans une zone située à 30 minutes de Paris et à proximité immédiate des grands axes routiers. Ce bien délivre un rendement immobilier (loyer net rapporté au prix d'acquisition droit inclus) de 6,9%. L'immeuble est entièrement loué à l'un des leaders européens de la création, la réhabilitation et l'entretien des espaces paysagers. Le foncier offre une capacité d'extension de 1 000 m² qui pourrait permettre d'augmenter le rendement de l'actif à moyen terme.

Locaux d'activités en région parisienne

Avril 2020

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 m² livré en 2015 est entièrement occupé par deux locataires pour une durée de 11 ans fermes à compter du 1^{er} janvier 2020.

■ ENCAISSEMENT DES LOYERS

L'intégralité des loyers du premier trimestre a été encaissée. Au titre du second trimestre, un locataire a demandé un échelonnement des loyers et l'autre a réglé.

Lors de la négociation de l'étalement du paiement d'un loyer, ALDERAN s'attache avant tout à préserver les intérêts des associés tout en restant ferme et bienveillant vis-vis des locataires. En effet, il convient

de ne pas les mettre dans une situation financière tendue qui entraînerait leur faillite; ce qui serait - selon ALDERAN - plus dommageable.

Ainsi, ALDERAN s'assure que les locataires ont actionné les leviers proposés par le gouvernement (report des charges sociales et bancaires, utilisation du chômage partiel, Prêt Garanti par l'État,...) avant d'accorder un report ou un étalement de loyer.

■ 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

* Date d'immatriculation de la SCPI ACTIVIMMO

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

■ INFORMATIONS GÉNÉRALES

Distribution

ACTIVIMMO a versé son premier dividende au titre du premier trimestre 2020. Les associés dont les parts étaient en jouissance sur tout le premier trimestre ont reçu un dividende de 9,18 € par part ce qui correspond à un rendement annualisé de 6,02%.

Assemblée générale d'approbation des comptes 2019

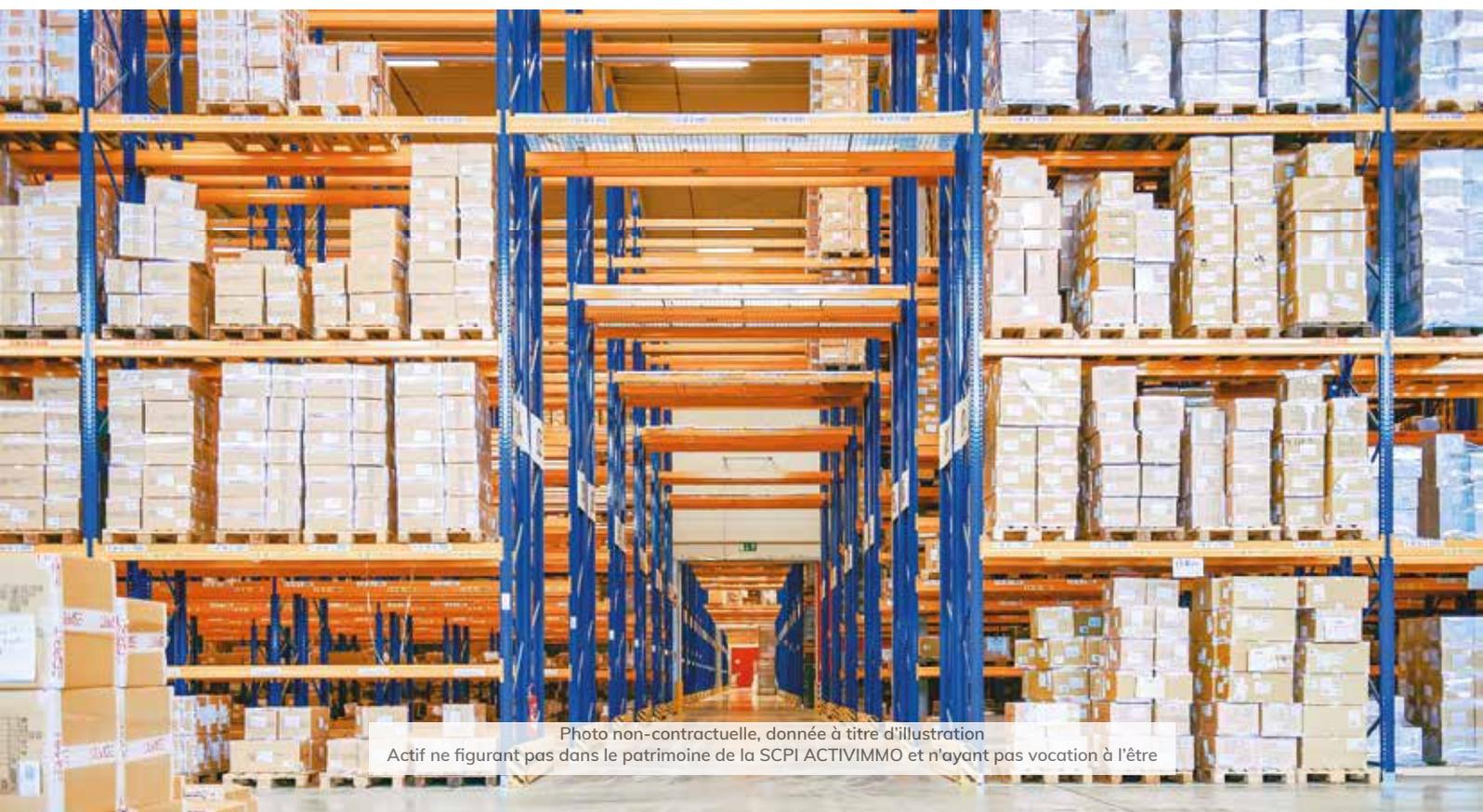
Chaque associé recevra sous peu une convocation par voie électronique pour l'Assemblée Générale Mixte d'approbation des comptes 2019. Compte tenu de la crise sanitaire actuelle, celle-ci se tiendra selon toute vraisemblance de façon dématérialisée.

Déclaration fiscale 2019

Seuls les associés fondateurs ont des revenus fiscaux à déclarer au titre de l'année 2019. Les montants à déclarer dans le CERFA 2044 – Déclaration des revenus fonciers 2019 - sont les suivants :

Ligne 110	SCPI ACTIVIMMO – 22 rue de Courcelles – 75008 Paris
Ligne 111 Revenus Bruts	4,17 € x nombre de parts détenues
Ligne 112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)	0€
Ligne 113 Intérêts d'emprunt	0€ <i>Si vous avez financé l'acquisition de vos parts d'ACTIVIMMO à l'aide d'un emprunt, dans ce cas, indiquez le montant des intérêts.</i>
Ligne 114 Bénéfice (+) ou déficit (-)	4,17 € x nombre de parts détenues – ligne 113 <i>Si vous avez financé l'acquisition de vos parts d'ACTIVIMMO à l'aide d'un emprunt, déduisez du montant ci-contre celui porté en Ligne 113.</i>

ACTIVIMMO n'a pas comptabilisé de revenus financiers, aucune déclaration n'est donc nécessaire à ce titre. Les associés soumis à l'IFI (impôt sur la fortune immobilière) peuvent retenir la valeur de 545,34 € par part au 31 décembre 2019. Enfin, les associés soumis à l'impôt sur les sociétés déclarent un revenu de 3,15 € par part en jouissance.



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^{ème} 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 quatrième 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,