



Dividende versé le
30/07/2021

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.

L'ESSENTIEL du 2nd trimestre



2 ACQUISITIONS

LE GRAND QUEVILLY

- entrepôt logistique de 12 230 m²

LIBERCOURT

- entrepôt logistique de 9 000 m²



COLLECTE

72 M€

au cours
du 2nd trimestre

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Acquisition de deux entrepôts logistiques : au Grand-Quevilly (76) en avril, et à Libercourt (62) en juin

En avril, ActivImmo a acquis un entrepôt logistique de 12 230 m² dans la périphérie rouennaise. Il est entièrement loué à un locataire de premier plan, la société FERRERO.

ActivImmo a également acquis en juin

un entrepôt logistique à Libercourt (62). Situé à 15 km de Lens et à 25 km de Lille, cet actif de 9 000 m² bénéficie d'une excellente accessibilité par voie routière : l'autoroute A1 est à 2 min. Son état locatif est solide et pérenne.

Le portefeuille d'ActivImmo a ainsi atteint les 95 660 m² sous gestion à fin juin.

Par ailleurs, le 1^{er} juillet, ActivImmo a acquis un portefeuille composé de 17 sites de transport et de logistique. L'ensemble est loué au groupe BERT, transporteur et logisticien de premier plan. Le portefeuille représente une surface locative d'environ 138 000 m² et d'importantes emprises foncières (environ 460 000 m² au total).

197 M€ de capitalisation

La capitalisation de votre SCPI tangente la barre des 200M€ au 30 juin 2021, dont 93M€ restent à investir à cette date. Ce montant peut paraître important au premier abord, mais compte tenu de l'acquisition réalisée le 1^{er} juillet visée ci-dessus et de celle d'un autre portefeuille fin juillet, il reste moins de 16M€ à investir. Alderan a déjà identifié des biens à acheter pour un montant supérieur.

Dividende au titre du second 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%.

CHIFFRES CLÉS au 30.06.2021



197 M€
capitalisation



95 660 m²
de surfaces gérées



59,5 M€
valeur du
portefeuille



4,9 M€
loyers en place

Assemblée Générale du 28.06.2021

Le 28 juin 2021, les associés d'ActivImmo se sont rassemblés en Assemblée Générale pour approuver les comptes annuels 2020. Le quorum a largement été atteint, et une soixantaine de personnes ont assisté à l'AG par visio-conférence. Les résolutions ont toutes été approuvées à une large majorité.

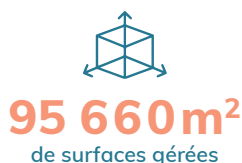
Toute l'équipe d'Alderan vous souhaite un bon été.

SYNTHÈSE DU PATRIMOINE

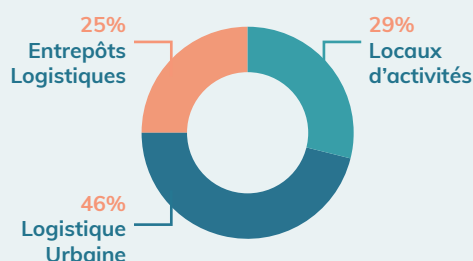
Au cours du second trimestre 2021, ActivImmo a fait l'acquisition de 2 immeubles pour un montant total de 10 M€. La surface sous gestion a ainsi atteint 95 660 m² et la valeur du portefeuille ActivImmo s'élève maintenant à 59,5 M€. Les acquisitions réalisées s'inscrivent parfaitement dans la continuité de la stratégie d'investissement d'ActivImmo et permettent d'assurer la rentabilité visée.

FINANCEMENT

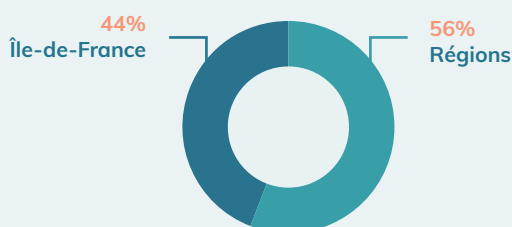
Alderan a négocié pour le compte d'ActivImmo la mise en place de deux lignes de trésorerie pour un total de 10M€ pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipation de la collecte et ainsi acquérir des actifs avant l'entrée en jouissance des fonds. Ces lignes de trésorerie ont été formellement mises en place en janvier 2021 mais n'ont pas été tirées à ce jour compte tenu du niveau de collecte.



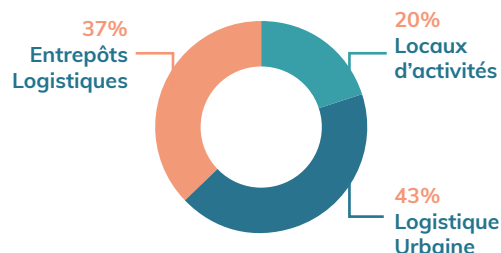
RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE en valeur vénale



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE en valeur vénale



RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE en surfaces



RÉCOMPENSES 2021

Le 8 juillet, le jury des **Victoires de la Pierre-Papier** a, pour la deuxième année consécutive, récompensé **ACTIVIMMO** en lui attribuant le prix de la **meilleure SCPI spécialisée à capital variable**⁽¹⁾



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

ActivImmo

**PRIX DE LA
MEILLEURE SCPI
À CAPITAL VARIABLE
SPÉCIALISÉE**

décerné par **Gestion de Fortune**

ACQUISITIONS

du 2nd trimestre 2021

En avril, ActivImmo a fait l'acquisition d'un entrepôt logistique en température contrôlée situé au Grand-Quevilly (76). La surface locative totale du bâtiment est de 12 230m². L'ensemble immobilier bénéficie d'une situation stratégique dans une zone reconnue à proximité de bassins de population importants. Il profite d'un maillage routier dense avec notamment, à proximité du site, les autoroutes A150, A13, A28 et A139. L'actif est actuellement entièrement exploité par la société FERRERO.



LE GRAND QUEVILLY

Adresse : **1 avenue Eugène Varlin**
 Typologie : **Entrepôt logistique**
 Date d'acquisition : **26/04/2021**
 Surface locative : **12 230 m²**
 Locataires : **FERRERO**



LIBERCOURT

Adresse : **avenue Blaise Pascal**
 Typologie : **Entrepôt logistique**
 Date d'acquisition : **14/06/2021**
 Surface locative : **9 000 m²**
 Locataires : **Stockage Logistique Manutention - SLM**

En juin, ActivImmo a acheté un entrepôt logistique à Libercourt (62). Le bien bénéficie d'une situation stratégique au sein du parc d'activités de Libercourt, à respectivement 15 et 25 km de Lens et Lille. Son accessibilité par la voie routière est excellente avec l'accès à l'autoroute A1 en 2 min. La surface locative totale du bâtiment est de 9 000m². Cet actif bénéficie d'un état locatif solide et pérenne grâce à la signature d'un nouveau bail commercial de 9 ans portant sur la totalité du site.

ACQUISITION du 3^{ème} trimestre 2021

Le 1^{er} juillet, ActivImmo a annoncé l'acquisition en sale & lease back d'un portefeuille composé de 17 sites de transport et de logistique. L'ensemble est loué, dans le cadre de baux long termes signés concomitamment à l'acquisition, au groupe BERT, transporteur et logisticien de premier plan. Le portefeuille totalise une surface locative d'environ 138 000 m² et d'importantes emprises foncières (environ 460 000 m² au total). Les sites sont majoritairement localisés sur la dorsale logistique (axe Lille-Paris-Lyon-Marseille) et à proximité immédiate de grands axes routiers ou autoroutiers.



PORTEFEUILLE BERT

Adresse : **France entière**
 Typologie : **Logistique urbaine**
 Date d'acquisition : **01/07/2021**
 Surface locative : **138 000 m²**

CARTE DES ACTIFS

au 30 juin 2021

- Logistique urbaine
- Locaux d'activités
- Entrepôt logistique

FRANCE



ILE-DE-FRANCE



LES LOCATAIRES

Au cours du second trimestre, à la suite des acquisitions, deux nouveaux locataires sont entrés portant ainsi les **loyers annuels à 4,9M€**. Par ailleurs, aucun impayé ou demande d'aménagement de loyer significatif n'a été demandé cours du trimestre.

La commercialisation de l'actif en développement de Bailly Romainvilliers a franchi une étape. Un premier bail de 7 ans fermes vient d'être signé sur **23% des surfaces**. Ce locataire de premier plan devrait en attirer d'autres.

Les cinq plus gros locataires représentent au 30 juin 2021 **51%** des loyers en place, La Poste représentant à elle seule **20%** des loyers. Ce poids important est amené à diminuer avec les futures acquisitions.



TOF
99,3%*
taux d'occupation financier



4,9 M€
loyers annuels



44
baux

WALT*

6 ans

WALB**

2,1 ans

* durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux fins des baux
** durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances*
N.B. les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs

MARCHÉ DES PARTS & évolutions du capital



PRIX DE SOUSCRIPTION
610€ / part
commission de souscription incluse



PRIX DE RETRAIT
545,34€
par part



DÉLAIS DE JOUISSANCE
1^{ER} JOUR DU 6^{ÈME} MOIS
suivant la souscription et son règlement



4 094
associés



323 001
parts



72 M€
collectés



197 M€
capitalisation



0€
retrait

Période	Volume et montants en fin de période			Parts en attente de retrait en fin de période*	Mouvement de parts de la période	
	Nombre de parts*	Capital social	Capitalisation		Souscriptions*	Retraits*
T2 2020	44 846	22 423 185 €	27 356 285 €	0	22 587	0
T3 2020	68 130	34 064 820 €	41 559 080 €	0	23 284	0
T4 2020	129 390	64 695 158 €	78 928 093 €	0	61 260	0
T1 2021	205 104	102 552 153 €	125 113 627 €	0	75 714	0
T2 2021	323 001	161 500 473	197 030 578 €	0	117 897	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



9,15 €
dividende du 2nd
trimestre par part

6,05%*
taux de distribution sur
valeur de marché (2020)

HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

Période	Montant versé pour une part en pleine jouissance	TDVM annualisé pour une part en pleine jouissance	Date de versement
Total 2020	36,91 €	6,05%	au cours de l'année 2020
1 ^{er} trimestre 2021	9,15 €	6,00%	30 avril 2021
2 nd trimestre 2021	9,15 €	6,00%	30 juillet 2021

* les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs

RÉSULTATS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE du 28 juin 2021

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2021, le quorum a largement été atteint : 49,2% pour 25% requis.

Une soixantaine de personnes ont assisté à l'AG en visio-conférence grâce à l'application développée par notre partenaire EasyQuorum et ont ainsi pu participer aux débats. Alderan espère que la prochaine Assemblée se tiendra physiquement et veillera aussi à maintenir la visio conférence pour permettre la participation d'un maximum d'entre vous.

Les résolutions préalablement communiquées aux associés dans le Rapport Annuel 2020 ont toutes été approuvées par à large majorité. Voici ci-après le résultat des votes :

RÉSOLUTION	POUR	CONTRE	ABSTENTION	CONCLUSION
1. APPROBATION DES COMPTES	99,29%	0,05%	0,65%	ADOPTÉE
2. QUITUS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	98,87%	0,13%	1,01%	ADOPTÉE
3. QUITUS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE	98,87%	0,14%	0,99%	ADOPTÉE
4. AFFECTATION DU RÉSULTAT	98,92%	0,33%	0,74%	ADOPTÉE
5. APPROBATION DES VALEURS RÉGLEMENTAIRES	99,47%	0,03%	0,50%	ADOPTÉE
6. APPROBATION DES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	98,96%	0,07%	0,97%	ADOPTÉE
7. RENOUVELLEMENT DE L'AUTORISATION D'EMPRUNT	99,19%	0,17%	0,64%	ADOPTÉE
8. ALLOCATION DES JETONS DE PRÉSENCE	95,88%	1,58%	2,54%	ADOPTÉE
9. POUVOIRS ET FORMALITÉS	99,34%	0,01%	0,65%	ADOPTÉE

INFORMATIONS PRATIQUES

FISCALITÉ

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

L'impôt sur les revenus fonciers de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et qui sont prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable mensuellement ou trimestriellement 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. L'impôt sur les revenus financiers et les plus-values immobilières sont prélevés à la source par la société de gestion ou le notaire selon le cas.

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 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.