



Dividende versé le  
**30/10/2021**

Grasse

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 3<sup>ème</sup> trimestre



### 3 ACQUISITIONS

#### PORTEFEUILLE BAYS (17 actifs)

- 132 546m<sup>2</sup> d'entrepôts logistiques ou de site de transport

#### PORTEFEUILLE DELIVERY (10 actifs)

- 37 447m<sup>2</sup> d'entrepôts logistiques ou de site de transport

#### ÉPÔNE (1 actif)

- 6 344m<sup>2</sup> d'entrepôt de logistique urbaine



### COLLECTE

**56 M€**

au cours  
du 3<sup>ème</sup> trimestre

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Acquisition en juillet de deux portefeuilles

Le 1<sup>er</sup> juillet, ActivImmo a acquis un portefeuille composé de 17 sites de transport et d'entrepôts logistiques. Les sites sont localisés le long de la dorsale Lille-Paris-Lyon-Marseille.

La surface totale du portefeuille est 132 546m<sup>2</sup>. Ce dernier est intégralement loué à un locataire de premier plan, le groupe BERT et dispose d'une situation

locative solide avec une durée moyenne résiduelle ferme des baux de 9 ans.

Au cours du mois de juillet, ActivImmo a également fait l'acquisition d'un portefeuille composé de 10 sites de transport et d'entrepôts logistiques répartis sur toute la France. La surface locative globale des sites est de 37 447m<sup>2</sup>. L'ensemble est loué au groupe de transport Jacky Perrenot.

### Acquisition en septembre d'un entrepôt de logistique urbaine à Épône

Le 14 septembre ActivImmo a fait l'acquisition d'un entrepôt de logistique urbaine de 6 300m<sup>2</sup> dans les Yvelines, à Épône. L'actif présente de très bons fondamentaux techniques.

L'ensemble est aujourd'hui exploité et loué depuis juin 2020 dans sa totalité par Integre Logistics.

### 253 M€ de capitalisation

La capitalisation de votre SCPI a franchi la barre des 250 M€ au 30 septembre 2021. 56 M€ restent à investir à cette date. Compte tenu des actifs sécurisés ou actuellement à l'étude, cette somme devrait être investie avant d'entrer en jouissance.

### Dividende au titre du troisième 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%.

Une partie de ce dividende fera l'objet d'une retenue à la source pour les associés imposés à l'impôt sur les revenus. Vous trouverez plus de détails à la page 5 du BTI.

### Conseil de Surveillance du 07.10.2021

Le Conseil de Surveillance d'ActivImmo s'est réuni le 7 octobre 2021 pour passer en revue l'activité de la SCPI depuis le dernier Conseil de Surveillance qui s'était tenu en février.

Toute l'équipe d'Alderaan vous souhaite une bonne fin d'année 2021.

## CHIFFRES CLÉS au 30.09.2021



**253 M€**  
capitalisation



**271 997m<sup>2</sup>**  
de surfaces gérées



**166 M€**  
valeur du portefeuille\*



**11,6 M€**  
loyers en place

\* Pour les immeubles en portefeuille au 31/12/2020, la valeur d'expertise est retenue, pour ceux acquis en 2021, le prix d'acquisition hors droit est retenu.

# SYNTHÈSE DU PATRIMOINE

Au cours du troisième trimestre 2021, ActivImmo a fait l'acquisition de 28 immeubles pour un montant total de 104,4 M€ (hors droits).

La surface sous gestion a ainsi atteint 271 997m<sup>2</sup> et la valeur du portefeuille ActivImmo s'élève maintenant à 166,2 M€ hors droits. Les acquisitions réalisées s'inscrivent parfaitement dans la continuité de la stratégie d'investissement d'ActivImmo et viennent offrir au portefeuille une mutualisation renforcée du risque géographique et consolider significativement l'état locatif avec une durée résiduelle ferme moyenne des baux qui passe de 2,1 à 6,7 ans

## 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.



**51**

immeubles



**10M€**

ligne de trésorerie en place (non tirée)



**271 997m<sup>2</sup>**

de surfaces gérées

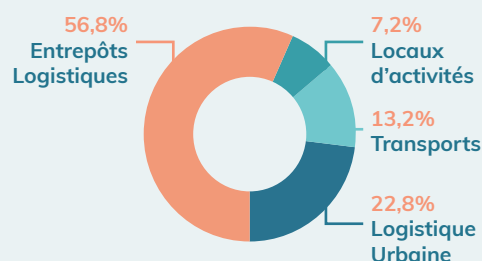


**166M€**

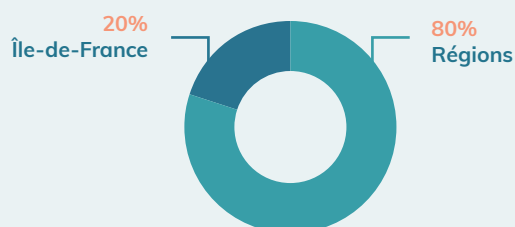
valeur du portefeuille\*

\* Pour les immeubles en portefeuille au 31/12/2020, la valeur d'expertise est retenue, pour ceux acquis en 2021, le prix d'acquisition hors droit est retenu.

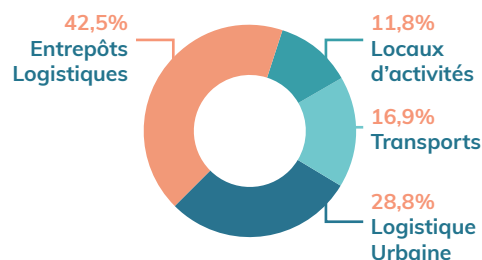
## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE en surfaces



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE en valeur vénale



## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE en valeur vénale



## RÉCOMPENSES 2021 obtention d'un prix & d'une distinction



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

décerné par Gestion de Fortune

ActivImmo

LeParticulier

**SCPI LA PLUS  
PROMETTEUSE**

# ACQUISITIONS

## du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021

Le 1<sup>er</sup> juillet, Activimmo a fait 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 132 546m<sup>2</sup> et d'importantes emprises foncières (environ 460 000 m<sup>2</sup> 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 BAYS

Adresse : France entière  
 Typologie : Logistique et transport  
 Date d'acquisition : 01/07/2021  
 Surface locative : 132 546 m<sup>2</sup>  
 Locataires : Groupe Bert



### PORTEFEUILLE DELIVERY

Adresse : France entière  
 Typologie : Entrepôt logistique  
 Date d'acquisition : 02/08/2021  
 Surface locative : 37 447 m<sup>2</sup>  
 Locataires : Jacky Perrenot

En juillet, Activimmo a fait l'acquisition d'un portefeuille composé de 10 sites de transport et de logistique. L'ensemble est loué au groupe Jacky Perrenot, un des principaux leaders sur ce secteur d'activité. La durée moyenne des baux est supérieure à 9 ans. L'ensemble représente une surface locative totale de 37 447 m<sup>2</sup> avec des tailles unitaires par actif oscillant entre 650 et 12 300 m<sup>2</sup>.

Le 14 septembre, Activimmo a fait l'acquisition d'un entrepôt de logistique urbaine situé dans les Yvelines, à Épône (78). Le site bénéficie d'une situation stratégique, à 30 km de Paris, au sein d'une zone logistique identifiée avec l'A13 à proximité immédiate. La surface locative totale du bâtiment est de 6 344m<sup>2</sup>. L'actif présente de très bons fondamentaux techniques. L'ensemble est aujourd'hui exploité et loué depuis juin 2020 dans sa totalité par Integre Logistics, une entreprise spécialisée dans le secteur du transport et de la logistique.



### ÉPÔNE

Adresse : Avenue de la Mauldre  
 Typologie : Entrepôt logistique  
 Date d'acquisition : 14/09/2021  
 Surface locative : 6 344 m<sup>2</sup>  
 Locataires : Integre Logistics

## CARTE DES ACTIFS

### au 30 septembre 2021

- Logistique urbaine
- Entrepôt logistique
- Locaux d'activités
- Transports

### FRANCE



### ILE-DE-FRANCE





## LES LOCATAIRES

Compte tenu des acquisitions du troisième trimestre, le loyer annuel en place s'élève à 11,6M€. ActivImmo compte 38 locataires pour 73 baux. Par ailleurs, aucun impayé ou demande d'aménagement de loyer significatif n'a été demandé au cours du trimestre.

Les cinq plus gros locataires représentent au 30 septembre 2021 70% des loyers en place. Le groupe Bert représentant à lui seul 40% des loyers. Ce poids important est amené à diminuer avec les futures acquisitions.



**TOF**  
**98,5%\***  
taux d'occupation financier



**11,6 M€**  
loyers annuels



**73**  
baux  
**38**  
locataires

**WALT\***

8,7 ans

**WALB\*\***

6,7 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<sup>er</sup> JOUR DU 6<sup>ème</sup> MOIS**  
suivant la souscription et son règlement



**5 100**  
associés



**415 252**  
parts



**56 M€**  
collectés  
T3 2021



**253 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
<b>T3 2021</b>	<b>415 252</b>	<b>207 626 000 €</b>	<b>253 303 720 €</b>	<b>0</b>	<b>92 251</b>	<b>0</b>

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 3<sup>ème</sup>  
trimestre par part

**6,05%\***  
taux de distribution  
(2020)

## HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

Période	Montant versé pour une part en pleine jouissance	Taux de distribution annualisé pour une part en pleine jouissance	Date de versement
<b>Total 2020</b>	<b>36,91 €</b>	<b>6,05%</b>	au cours de l'année 2020
1 <sup>er</sup> trimestre 2021	9,15 €	6,00%	30 avril 2021
2 <sup>nd</sup> trimestre 2021	9,15 €	6,00%	30 juillet 2021
3 <sup>ème</sup> trimestre 2021	9,15 €	6,00%	30 octobre 2021

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

# PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Une partie des actifs d'ActivImmo étant détenue par l'intermédiaire d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, les revenus provenant de ces actifs ne sont pas soumis à l'impôt sur les revenus fonciers mais sur les revenus de capitaux mobiliers.

En conséquence, un prélèvement à la source a été opéré sur le dividende versé par ActivImmo pour les personnes physiques et les sociétés à l'impôt sur le revenu. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux dus au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. Lors de la déclaration des revenus de l'année de réalisation de ce revenu, la quote-part

de dividende brut liée à ces revenus est soumise au prélèvement forfaitaire unique au taux global de 30% (dont 17,2% de prélèvements sociaux) mais le contribuable a la possibilité d'opter pour l'assujettissement de ces revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu en lieu et place du taux forfaitaire de 12,8%. En cas d'option pour le barème, les dividendes sont soumis au barème après un abattement de 40 %. Cette option est annuelle, globale et irrévocable.

### Pourquoi le dividende des associés soumis à l'impôt sur le revenu fait-il l'objet d'une retenue à la source ?

Dans un contexte de marché de

l'immobilier haussier, ActivImmo est à la recherche de solutions innovantes pour acquérir des actifs au meilleur prix. Une de ces solutions, classique en immobilier, consiste à acquérir non pas l'actif directement mais la société qui le détient. En effet, cela permet une diminution des droits de mutation et de la taxation de la plus-value pour le vendeur. Ces économies sont partagées entre le vendeur et l'acquéreur.

Au cours de ce trimestre ActivImmo a acquis le portefeuille Bert de cette façon. Or la société acquise est soumise à l'impôt sur les sociétés, les dividendes qu'elle verse à ActivImmo ne sont plus des revenus fonciers mais des revenus financiers. En conséquence, pour les personnes physiques, ils sont donc soumis à un prélèvement à la source (voir ci-dessus).

## MONTANT VERSÉ POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE AU COURS DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2021 À UN ASSOCIÉ PERSONNE PHYSIQUE

NATURE DE REVENU	Montant distribué	Taux de prélèvement à la source	Montant prélevé	Montant versé
Revenu foncier	5,92 €	0%*	0,00	5,92
Revenu financier	3,23 €	30%	0,97	2,26
Revenu de placement à taux fixe	0,00 €	30%	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>9,15 €</b>		<b>0,97</b>	<b>8,18</b>

\* L'administration fiscale opère un prélèvement directement sur le compte bancaire de l'associé sur cette quote-part de revenu.

En conclusion, pour une personne physique, il s'agit d'un changement de mode de paiement de l'impôt : au lieu d'être prélevé sur le compte bancaire de l'associé, il est retenu à la source. Par ailleurs, l'imposition maximum de la quote-part de revenus sera de 30% (et non plus le taux marginal du barème progressif).

# INFORMATIONS PRATIQUES

## 1 - CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

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.

## 2 - 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

### 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.

### 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.

## 3 - FISCALITÉ

Les informations qui suivent représentent schématiquement la situation à jour en septembre 2021, sous réserve de toutes modifications ultérieures.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Le présent paragraphe est un extrait du 5. Régime fiscal de la Note d'Information d'ActivImmo. Il présente succinctement la fiscalité des associés résident fiscal de France. **Les souscripteurs sont invités à prendre connaissance de l'intégralité de ce paragraphe dans la note d'information disponible sur le site internet d'Alderan (www.alderan.fr).**

### FISCALITÉ DES REVENUS FONCIERS

Les revenus provenant de la location des immeubles et qui entrent dans la catégorie des revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI. L'impôt dû au titre de ces revenus fonciers est prélevé directement par les services fiscaux sur le compte bancaire du porteur par la voie d'acomptes de prélèvement à la source.

Le revenu foncier imposable à l'impôt sur le revenu (et à la CEHR le cas échéant) est en outre soumis aux prélèvements sociaux (actuellement au taux de 17,2 %) des revenus fonciers.

### FISCALITÉ DES PRODUITS DE PLACEMENTS À REVENU FIXE

Les revenus financiers sont produits principalement par les liquidités de la SCPI. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Les revenus distribués sont soumis à prélèvement à la source de 30%.

### FISCALITÉ DES DIVIDENDES

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus distribués, produits par des participations dans des sociétés civiles ayant opté pour le régime de l'impôt sur les sociétés. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des dividendes.

Les revenus distribués sont soumis à prélèvement à la source de 30%.

### PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

#### Les plus-values sur cessions de parts de la SCPI

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI.

La plus-value, lors de la revente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel). La plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif.

#### Les plus-values sur cessions d'immeubles par la SCPI

Dans le cas des cessions d'immeubles de la SCPI, le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est également applicable.

Pour la détermination de la plus-value, le prix d'acquisition du bien cédé est majoré des frais d'acquisition et des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration.

La plus-value brute est réduite d'un abattement progressif.