



Date prévisionnelle  
1<sup>ère</sup> distribution de revenus

30/04  
2020

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

### Nouveau capital plafond : 19,2 M€

Le 10 décembre dernier, considérant le bon niveau de collecte, votre Assemblée Générale Extraordinaire a décidé d'augmenter le capital plafond pour le porter à 19,2 M€. Cette augmentation va permettre à votre SCPI d'augmenter sa surface financière, et donc de diversifier son portefeuille.

### 6,1m€ collectés, une première acquisition en décembre 2019 et une seconde en janvier 2020

Au cours du quatrième trimestre 2019, votre SCPI a collecté 4,4 M€. 6,1 M€ ont donc été collectés depuis sa création auprès de 166 associés.

Ces fonds ont été investis en partie dans deux immeubles à hauteur de 4,5 M€. Ces deux immeubles sont situés en périphérie de Rouen et Paris et ont été acquis respectivement le 29 novembre 2019 et le 27 janvier 2020. Ils sont tous les deux situés à proximité d'axes routiers majeurs, sont entièrement loués et dégagent un rendement immobilier de l'ordre de 8 %. Vous trouverez le détail de ces acquisitions à la deuxième page du présent BTI.

Aldaran est par ailleurs en train d'étudier d'autres actifs qui entrent pleinement dans la stratégie d'investissement d'ActivImmo. Enfin, 1,8 M€ ont été levés au cours du mois de janvier.

La société de gestion a choisi, en concertation avec votre Conseil de Surveillance, de ne pas verser de dividendes au titre de l'année 2019. Le premier dividende interviendra donc fin avril 2020.

Toute l'équipe d'Aldaran vous souhaite une excellente année 2020 et se tient à votre disposition.

Rémy Bourgeon  
Président d'Aldaran

## L'ESSENTIEL

au 31.12.2019

### À LA UNE

#### Première acquisition

ActivImmo a acquis le 29 novembre 2019 son premier immeuble en périphérie de Rouen. Il s'agit d'un entrepôt logistique de 7 357 m<sup>2</sup> entièrement loué dans la cadre d'un bail 9 ans fermes à la société Kapa Reynolds.

**Capitalisation** 6 313 500 €

**Prix de souscription** 610,00 €

**Délai de jouissance** 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> mois suivant la souscription et son règlement

**Prix de retrait** 545,34 €



## Stratégie d'investissement

France & Grandes métropoles européennes

**70 %**

minimum en locaux d'activités, entrepôts et logistique urbaine  
(le taux de 100 % étant privilégié)

**30 %**

maximum en bureaux et commerces

# PATRIMOINE

AU 31 DECEMBRE 2019

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Immeuble             | 1                    |
| Surface              | 7 357 m <sup>2</sup> |
| Nombre de locataires | 1                    |

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*



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

# ACQUISITIONS

## Immeuble logistique en périphérie de Rouen Novembre 2019

Cet immeuble de 7 357 m<sup>2</sup> est situé à proximité des principaux axes routiers. Il est entièrement loué pour une période de 9 ans fermes à Kapa Reynolds, concepteur pionnier et fournisseur innovant de produits de grande consommation à marques distributeur depuis 1990. Le site offre une très bonne accessibilité à l'A13 et devrait bénéficier à moyen terme d'une desserte encore plus efficiente, avec la construction prochaine du contournement Est de Rouen – liaison A28 - A13.

L'acquisition a eu lieu le 29 novembre 2019 et le prix acte en main s'élève à 1,4 M€.

## Immeuble d'activités en région parisienne Janvier 2020

Ce bien est entièrement occupé depuis sa construction par l'un des leaders européens de la création, la réhabilitation et l'entretien des espaces paysagers. Il est situé dans une zone d'activité bien établie, à 30 minutes de Paris et à proximité immédiate des grands axes routiers. Le foncier offre une capacité d'extension sur 1000 m<sup>2</sup> qui pourrait permettre d'augmenter le rendement de l'actif à moyen terme.

## ■ MARCHÉ DES PARTS ET ÉVOLUTION DU CAPITAL

| Période        | Nombre de parts | Capital social | Capitalisation | Nombre de parts |         |                       |
|----------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|---------|-----------------------|
|                |                 |                |                | Souscrite       | Retirée | En attente de retrait |
| Au 02.09.2019* | 2 899           | 1 449 500 €    | 1 768 390 €    | 2 899           | 0       | 0                     |
| Au 30.09.2019  | 3 199           | 1 599 500 €    | 1 951 390 €    | 300             | 0       | 0                     |
| Au 31.12.2019  | 10 350          | 5 175 000 €    | 6 313 500 €    | 7 151           | 0       | 0                     |

\* Date d'immatriculation de la SCPI ActivImmo

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

## ■ DISTRIBUTION

Compte-tenu du calendrier des acquisitions, le premier dividende devrait être versé au terme du premier trimestre 2020.



## ■ INFORMATIONS GÉNÉRALES

### Décisions prises par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 décembre 2019

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 décembre 2019 a pris les décisions suivantes :

- Augmentation du capital plafond pour le porter de 5 500 000 € à 19 200 000 €

- Modification corrélatrice des articles 7-2) « Capital social statutaire » et 8) « Variabilité du capital social » des statuts
- Pouvoir pour formalités



Photo non-contractuelle, donnée à titre d'illustration  
Actif ne figurant pas dans le patrimoine de la SCPI ActivImmo et n'ayant pas vocation à l'être

## 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 3ème 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 5 500 000 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.

- 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.

## 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.

## MODALITES 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 suivantes :

si 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 taxe :