

ActivImmo est une SCPI à capital variable ayant pour objectif de constituer un patrimoine immobilier locatif majoritairement fondée 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

Après la tenue de son Assemblée Générale Constitutive le 24 juin dernier (dont les résultats sont détaillés ci-dessous), l'obtention de son visa le 24 juillet et son immatriculation le 2 septembre, **ActivImmo est désormais pleinement opérationnelle.**

Au 30 septembre 2019, ActivImmo a levé près de 1,8 m€ dont 1,6 m€ auprès de ses 91 membres fondateurs.

Ces fonds seront investis dans deux biens situés en périphérie de Rouen et dans une zone bien établie de la région parisienne. Tous deux sont à proximité d'axes routiers majeurs. L'acquisition définitive de ces deux biens doit intervenir en décembre 2019. Ces actifs sont entièrement loués et dégagent un rendement immobilier de l'ordre de 8 %.

Grâce à ces premières acquisitions, un premier dividende pourrait être versé dès fin janvier 2020.

Alderan est par ailleurs en train d'étudier deux autres actifs qui correspondent pleinement à la stratégie d'investissement d'ActivImmo.

Enfin, à fin octobre, plus de 1,8 m€ ont été collectés depuis le lancement, soit plus de 15% du capital plafond. Votre SCPI a donc atteint son seuil de viabilité.

Toute l'équipe d'Alderan vous remercie de votre confiance et se tient à votre disposition.

Rémy Bourgeon
Président d'Alderan

L'ESSENTIEL au 30.09.2019

À LA UNE

Promesses d'acquisition

ActivImmo a d'ores et déjà signé deux promesses d'acquisition concernant des bâtiments situés, l'un en périphérie de Rouen, l'autre en région Île-de-France, entièrement loués et qui, par leur typologie, entrent parfaitement dans la stratégie d'investissement de votre SCPI et permettent de répondre aux objectifs de rendement.

Capitalisation	1 951 390 €
Prix de souscription	610,00 €
Délai de jouissance	3 mois
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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE & SITUATION LOCATIVE

Alderan étudie actuellement plusieurs dossiers à l'acquisition en vue d'investir les fonds collectés.

Au 30 septembre 2019, ActivImmo récemment lancée ne détient pas d'actifs immobiliers.

Promesses d'acquisition

Immeuble logistique en périphérie rouennaise

Cet immeuble est situé à proximité des principaux axes routiers. Il est loué pour une période de 9 ans ferme à un acteur reconnu de la grande distribution, de la distribution spécialisée et du e-commerce. La construction de la rocade de contournement à l'Est de Rouen qui passera à quelques centaines de mètres de l'entrepôt contribuera à sa valorisation.

Immeuble mixte bureau-activité en Île-de-France

Ce bien est historiquement occupé par l'un des leaders européens de la création, de la réhabilitation et de l'entretien des espaces paysagers. Il est situé à 30 minutes de Paris dans une zone d'activité bien établie de l'Ouest parisien, à proximité immédiate des grands axes routiers. Le foncier offre une capacité de constructibilité résiduelle qui permet d'envisager à terme une amélioration du revenu locatif et du rendement

Rendement immobilier pour les deux actifs en promesse

(loyers HT-HC sur prix d'acquisition Acte en main)



8%

■ MARCHÉ DES PARTS ET ÉVOLUTION DU CAPITAL au 30.09.2019

Période	Nombre de parts	Capital social	Capitalisation	Cessions	Retraits de part	Nombre de parts en attente de retrait
Au 02.09.2019*	2 899	1 449 500 €	1 768 390 €	0	0	0
Au 30.09.2019	3 199	1 599 500 €	1 951 390 €	0	0	0

* Date d'immatriculation de la SCPI ActivImmo

■ INFORMATIONS GÉNÉRALES

Décisions prises par l'Assemblée Générale Constitutive et le Conseil de Surveillance du 24 juin 2019

L'Assemblée Générale constitutive a pris les décisions suivantes :

- Élection des membres du Conseils de Surveillance. Les membres élus sont les suivants : Monsieur Christian Bouthié, Monsieur Jean-Luc Bronsart, Monsieur Philippe Baratte, Monsieur Raphaël Oziel, la SCI Pillneuil représentée par Monsieur Thibault Delahaye, Monsieur Jacques Vandeputte, Monsieur Philippe Germain, la SC Barel représentée par Monsieur Léon Baruc et la SCI LTDF Capital représentée par Monsieur Yoann Turpin.
- Nomination du Commissaire aux Comptes : la société BM&A pour une durée de 6 exercices.

- Nomination de l'expert immobilier : la société Jones Lang LaSalle Expertise pour une durée de 5 ans
- Nomination du dépositaire : la société Société Générale pour une durée indéterminée
- Autorisation donnée à la société de gestion pour contracter des emprunts après information du Conseil de surveillance dans la limite de 30% de la valeur vénale du patrimoine.
- Adoption du règlement intérieur du Conseil de Surveillance
- Pouvoir pour les formalités

À l'issue de l'Assemblée Générale Constitutive, le premier Conseil de Surveillance s'est tenu et a élu son Président, la SCI Pillneuil, représentée par Monsieur Thibault Delahaye et son Vice-Président, Monsieur Raphaël Oziel.



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 : 610 euros dont commission de souscription de 65,88 € TTI (soit 10,8 % TTI)

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.

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 :

- 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.