



SCPI ACTIVIMMO

Rapport annuel
2019

SCPI ACTIVIMMO

Assemblée Générale Mixte
du 29 juin 2020

SOMMAIRE

ACTIVIMMO ET SES ACTEURS	4
CHIFFRES CLÉS ET SYNTHÉTIQUES AU 31 DÉCEMBRE 2019	5
LE MOT DU PRÉSIDENT	6
RAPPORT DE GESTION	7
Conjoncture de marché	9
Patrimoine de votre SCPI	10
Synthèse du patrimoine	
Gestion locative	
Capital et marché des parts	10
Gouvernance d'ALDERAN	10
Politique de rémunération	
Dispositif de contrôle et de conformité	
Risques de la SCPI	11
Conseil de surveillance	11
Perspectives	12
Assemblée Générale	12
TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	13
Composition du patrimoine immobilier	13
Évolution du capital au cours de l'année	13
Évolution des conditions de cession ou de retrait	13
Évolution du prix par part	13
Évolution par part des résultats	14
Emploi des fonds	14
Délais de règlement fournisseurs	14
Délai de règlement clients	14
COMPTES ANNUELS	15
État du patrimoine	16
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	17
Engagements hors bilan	17
Compte de résultat de l'exercice	18
Inventaire détaillé des actifs immobiliers	19
Règles et méthodes comptables	20
Tableaux détaillant les différents postes	21
Informations sur les opérations réalisées avec les entreprises liées	24
Évènements post-clôture	24
État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société	24
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	25
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	26
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	28
PROJET DE RÉOLUTIONS	29

ACTIVIMMO

et ses acteurs

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Capital au 31 décembre 2019
5 175 000 €

22 rue de Courcelles, 75 008 PARIS
RCS PARIS 853 533 594

Visa SCPI n° 19-14

en date du 26 juillet 2019

Assemblée Générale Constitutive

le 24 juin 2019

Date d'immatriculation

le 2 septembre 2019

SOCIÉTÉ DE GESTION

ALDERAN

SAS au capital de 1.500.000 €
22 rue de Courcelles
RCS 538 704 979 Paris
Agrément AMF n° GP-17000026 délivré le 5 septembre 2017
Tel 01 42 89 95 47 – www.alderan.fr

Président : Monsieur Rémy Bourgeon
Directeur Général : Monsieur Benjamin Le Baut

CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2019

La société PILLNEUIL représentée par Monsieur
Thibault Delahaye, Président

Monsieur Raphaël Oziel, vice-Président

Monsieur Philippe Baratte

La société BAREL représentée
par Monsieur Léon Baruc

Monsieur Christian Bouthié

Monsieur Jean-Luc Bronsart

Monsieur Philippe Germain

La société LTDF CAPITAL représentée
par Monsieur Yoann Turpin

Monsieur Jacques Vandeputte

COMMISSAIRE AUX COMPTES

La Société BM&A

représentée par Madame Marie-Cécile Moinier
11 rue de Laborde
75 008 Paris

EXPERT IMMOBILIER

JONES LANG LASALLE EXPERTISES

40 rue la Boétie
75008 Paris

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

1-5 Rue du Débarcadère
92700 Colombes

Chiffres clés et synthétiques

au 31 décembre 2019

Conditions de souscription et de retrait

610 € Prix de souscription (commission de souscription incluse)	545,34 € Valeur de retrait	10 parts min. 1^{ère} souscription
--	--------------------------------------	--

Capital

6,3 M€ de capitalisation	10 350 parts	166 associés
------------------------------------	------------------------	------------------------

Immobilier

1 actif Alizay en périphérie de Rouen	100% Taux d'occupation financier	100% Taux d'occupation physique	0% Taux d'endettement
---	--	---	---

Valeurs

525,92 € Valeur comptable	544,28 € Valeur de réalisation	619,25 € Valeur de reconstitution	545,34 € Valeur IFI
---	--	---	---

- **La valeur comptable de la part** est le rapport entre (i) les capitaux propres comptables et (ii) le nombre de parts au jour de la clôture de l'exercice.
- **La valeur de réalisation** est le rapport entre (i) les capitaux propres comptables corrigés de la plus ou moins-value latente globale de l'ensemble des biens immobiliers et (ii) le nombre de parts au jour de la clôture de l'exercice.
- **La valeur de reconstitution** correspond au montant qu'il faudrait apporter par part pour reconstituer la SCPI à la date de clôture. Elle correspond donc à la somme de la valeur de réalisation, des frais d'acquisition des immeubles et de collecte des fonds.
- **La valeur IFI** qui peut être retenue correspond à la valeur de retrait.

LE MOT DU PRÉSIDENT



Chers Associés,

Avec l'obtention du visa de votre SPCI fin juillet 2019 et son immatriculation début septembre 2019, ACTIVIMMO est devenue pleinement opérationnelle depuis la mi-septembre 2019.

Au cours de ces 4 mois de 2019, 6,3 M€ ont été collectés. Cette collecte provient des fondateurs à hauteur de 1,6 M€ (qu'ils en soient chaleureusement remerciés) et à hauteur de 4,7M€ du réseau d'apporteurs qu'ALDERAN a mis en place. Ce réseau de prescripteurs (que nous remercions de leur implication dès la naissance d'ACTIVIMMO) assure à votre SCPI une croissance régulière de ses fonds propres permettant les acquisitions immobilières nécessaires au service d'un revenu récurrent.

Depuis le 1^{er} janvier 2020 et jusqu'au 31 mars 2020, 7,3 M€ ont été collectés.

Au 31 mars 2020, ACTIVIMMO détient deux actifs pour un investissement total de 4,5 M€ :

- le premier, acquis en novembre 2019, est situé en périphérie de Rouen ;
- le second, acquis en janvier 2020, est localisé dans une zone d'activités à 30 minutes de Paris.

Ces deux immeubles sont entièrement loués et dégagent un rendement immobilier (loyer sur coût d'investissement) de l'ordre de 8%.

ALDERAN étudie en ce moment une demi-douzaine d'actifs qui pourront venir étoffer le portefeuille d'ACTIVIMMO. Ces actifs sont bien répartis géographiquement et leurs locataires interviennent dans des secteurs industriels variés; ce qui permet une bonne mutualisation du risque.

La période actuelle de confinement due au COVID-19 démontre l'importance croissante de la chaîne logistique pour le soutien de l'économie générale. Bien sûr, l'activité économique globale va souffrir de cette période difficile mais la classe d'actifs sur laquelle opère ACTIVIMMO sera revalorisée à terme.

Nous remercions tous les associés de la confiance qu'ils nous accordent en nous confiant leur épargne et aussi les membres du Conseil de Surveillance pour leur engagement et leurs avis constructifs.

Soyez sûrs que toute l'équipe d'ALDERAN est mobilisée pour vous délivrer le meilleur service, afin de confirmer tout au long de 2020 les bonnes espérances nées de son lancement réussi.

Très cordialement à tous,

Rémy BOURGEON

RAPPORT DE GESTION





QUELS ACTIFS SONT PRIVILÉGIÉS POUR VOTRE SCPI ACTIVIMMO ?

TYOLOGIE

- Des petits entrepôts et messageries situés en périphérie des villes correspondant aux bâtiments de logistique urbaine (dernier kilomètre).
- Des locaux d'activités aujourd'hui loués à l'ensemble du réseau des PME/PMI/ETI françaises jusqu'aux filiales des grands groupes et qui, potentiellement, à terme, selon leurs caractéristiques techniques et leur localisation peuvent, selon ALDERAN, devenir le dernier ou l'avant-dernier maillon de la chaîne logistique.

TAILLE CIBLE DES BIENS

ACTIVIMMO vise à mutualiser les risques par l'acquisition d'actifs de taille intermédiaire : inférieurs à 10 millions d'euros.

LOCATAIRES

ACTIVIMMO vise à assurer des flux de loyers sécurisés pendant toute la durée de placement recommandée (8 ans) :

- des actifs loués avec des engagements long terme : baux commerciaux de durée ferme supérieure à 6 ans privilégiés et/ou ;
- des actifs multilocataires permettant une mutualisation du risque locatif.

Ces objectifs ne sont pas garantis.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

70 %

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

30 %

maximum en bureaux et commerces

FRANCE & GRANDES MÉTROPOLIS EUROPÉENNES

CONJONCTURE DE MARCHÉ

LOCAUX D'ACTIVITÉS ET LA LOGISTIQUE

L'impact économique de la crise sanitaire du COVID-19

Au début de l'année 2020, tous les indicateurs économiques étaient au vert. Cependant, l'émergence du COVID-19 a provoqué un effondrement de l'économie mondiale, tant pour l'offre que pour la demande. Malgré les mesures de soutien à l'économie prises par les différents gouvernements, la récession de l'économie française en 2020 semble inévitable. En effet, la baisse attendue de la consommation des ménages suite à la fermeture de la plupart des commerces devrait entraîner des pertes considérables pour l'économie. À ce stade, une diminution du PIB de 8% est à prévoir en 2020 (annonce gouvernementale d'avril 2020).

À la date de ce rapport, le confinement en France se poursuit et il est encore trop tôt pour connaître précisément les impacts de cette crise mondiale sur les marchés immobiliers au sens large. Aussi les chiffres et commentaires qui figurent ci-après sont à considérer avec la prudence qui s'impose.

Au cas particulier des secteurs de la logistique et des locaux d'activités, trois points sont à noter :

- l'investissement industriel étranger en France a progressé de 47% (en nombre de projets) entre 2014 et 2018 alors que ce nombre n'est que de 7% en Allemagne et est même en baisse de 15% au Royaume-Uni ;
- par ailleurs, le parc immobilier doit répondre à une nouvelle demande en lien avec l'évolution de la technologie et l'apparition de nouveaux services. Ainsi, il faudra adapter le parc pour qu'il puisse accueillir les nouveaux acteurs de la biothéoch, des services informatiques, des fournisseurs de loisirs et surtout de la logistique urbaine ;
- le e-commerce a progressé de 12% en moyenne annuelle depuis 2015 et représente désormais 10% du commerce de détail. Au Royaume-Uni, la part des achats en ligne s'élève à 20%. Le marché du commerce électronique pourrait de fait doubler en France dans les prochaines années.

Le marché français de la logistique et des locaux d'activités est donc porté par l'arrivée de nouveaux acteurs et l'augmentation des besoins des acteurs existants.

Locaux d'activités

Le marché de l'investissement dans les locaux d'activités est très dynamique avec une augmentation de 82% en montant d'une année sur l'autre : en 2019, 1 290 M€ ont été investis dans cette classe d'actifs alors que seulement 710 M€ l'avaient été en 2018.

En Ile-de-France, 87% des transactions sont concentrées sur les surfaces inférieures à 5 000 m² qui est un des marchés dans lequel opère ACTIVIMMO. Il existe donc un excellent vivier pour augmenter le portefeuille d'ACTIVIMMO.

Il faut aussi remarquer que les loyers sont en augmentation régulière depuis 2012. Ils ont ainsi augmenté de 2,8% par an en moyenne. Cette hausse de loyer conduit à une prise de valeur des actifs qui est aussi poussée par la compression des taux de capitalisation. En effet, le taux « prime » qui était supérieur à 6 % en 2015 s'établit aujourd'hui à 5%. Les valeurs des actifs progressent donc régulièrement sur les 5 dernières années.

Logistique

En ce qui concerne les immeubles de logistique, les loyers en France sont actuellement compris dans une fourchette allant de 50 à 57 €/m²/an. Chez nos voisins européens : à titre d'exemple, ils sont compris entre 79 et 86€/m²/an en Allemagne, voire 91-181€/m²/an au Royaume-Uni. Compte tenu de ce décalage et des nouveaux besoins décrits ci-dessus, le niveau des loyers va vraisemblablement augmenter en France réduisant ainsi l'écart avec ses voisins européens.

Par ailleurs, le taux « prime » français est en baisse constante depuis 10 ans. Il a presque été divisé par deux passant de 8% en 2009 à 4% en 2019. Les actifs logistiques ont donc vu leur prix doubler en 10 ans.

En 2019, 12% des investissements immobiliers se sont portés sur des actifs logistiques alors qu'en 2018, cette part s'élevait à 8%, soit une augmentation de 50%. Ainsi 5 Mds d'euros ont été investis dans des actifs logistiques.

La situation actuelle pourrait même permettre une prise de conscience de l'importance stratégique de la filière et entraîner un renforcement du réseau logistique en France.

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

Synthèse du patrimoine

Au 31 décembre 2019, ACTIVIMMO est propriétaire d'un entrepôt logistique situé route du Manoir à Alizay (27 460) dans la périphérie de Rouen. Cet actif a été acquis le 29 novembre 2019 au prix de 1 250 000 € hors droits et frais. Les frais d'acquisition, droits et honoraires s'élèvent à 144 179 €. Il développe une surface de 7 357 m².



Conformément aux dispositions réglementaires, l'immeuble a été évalué au 31 décembre 2019 par un expert indépendant (Jones Lang LaSalle Expertises). Sa valeur d'expertise s'élève à 1 440 000 €.

L'immeuble d'Alizay ne nécessitant pas de travaux d'entretien significatifs d'ici 5 ans, aucune provision pour gros entretien n'a été comptabilisée au 31 décembre 2019.

Gestion locative

Le taux d'occupation financier sur l'exercice 2019 s'établit à 100%.

L'actif d'Alizay est entièrement loué à un locataire unique spécialisé dans la conception et la production de produits de grande consommation pour des marques distributeurs depuis 1990. Le bail a une durée ferme de 9 ans à compter de la date d'acquisition de l'actif.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Au 31 décembre 2019, le capital social d'ACTIVIMMO s'élève à 5 175 000 €. Il est divisé en 10 350 parts. La capitalisation de la SCPI est de 6 313 500 €¹.

2 899 parts ont été souscrites par les associés fondateurs et le solde, soit 7 451 parts, a été souscrit après l'obtention du visa de l'AMF. Au 31 décembre 2019, la SCPI compte 166 associés.

La Société de Gestion a perçu 481 782 € d'honoraires à l'occasion des souscriptions, étant précisé qu'aucun honoraire de gestion n'a été perçu sur les souscriptions des fondateurs.

Il n'est intervenu ni retrait de parts, ni transfert de parts de gré à gré au cours de l'année 2019.

GOVERNANCE D'ALDERAN

Politique de rémunération

La politique de rémunération mise en place au sein d'ALDERAN est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs. Cette politique n'encourage pas une prise de risque incompatible avec les profils de risque, règles ou actes constitutifs des FIA concernés.

Compte tenu de la taille de la Société de Gestion, la politique de rémunération est validée directement par le Conseil d'Administration, sans création de comité de rémunération, en application du principe de proportionnalité.

Les personnes concernées par la politique de rémunération de par leur fonction sont la Direction Générale, les membres du Conseil d'Administration, les Gérants, le RCCI et le contrôleur des risques. Toute personne dont le niveau de rémunération est identique à celui de la Direction Générale, des Gérants ou des membres du Conseil d'Administration est également concernée par la politique de rémunération.

La rémunération est composée d'une partie fixe répondant aux normes de marché, et peut comporter une partie variable, sous réserve que le niveau des fonds propres de la Société de Gestion réponde aux normes réglementaires, y compris après l'allocation de ladite partie variable, et après examen du résultat de l'exercice écoulé.

En cas d'allocation de rémunérations variables, celles-ci respecteront les critères suivants :

- la rémunération variable ne peut dépasser 100% de la rémunération fixe ;
- le montant de la rémunération variable par salarié ne peut dépasser 100 000 € et peut donc être versé en numéraire dans l'année qui suit la clôture de l'exercice au titre duquel elle a été attribuée.

L'évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères financiers que non financiers.

Montant des rémunérations versées au personnel de la Société de Gestion en 2019

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la Société de Gestion a versé à son personnel 733 448 € brut pour un effectif moyen de 11 salariés.

Cette rémunération est ventilée comme suit :

- 660 740 € en rémunération fixe ;
- 72 707 € en rémunération variable.

La ventilation entre les catégories de personnel est la suivante :

- 568 710 € pour les cadres ;
- 164 738 € pour les autres membres du personnel.

L'effectif moyen prend en considération les embauches et les départs des collaborateurs de la Société de Gestion au cours de l'exercice.

1 - Le prix de souscription est de 610 € par part et les parts entre en jouissance au premier jour du quatrième mois qui suit la souscription.

Dispositif de contrôle et de conformité

La gestion de votre SCPI est assurée par ALDERAN, agréée en tant que Société de Gestion de portefeuille par l'Autorité des marchés financiers le 5 septembre 2017 sous le n°GP-17000026.

À ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, ALDERAN a mis en place un dispositif de contrôle permanent indépendant des fonctions opérationnelles couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

La Société de Gestion met en œuvre son dispositif de contrôle permanent et de conformité par le biais de son Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), 99 Advisory. Ce cabinet est spécialisé dans l'accompagnement des professionnels en matière de conformité ; ses locaux sont situés 10 avenue de la Grande Armée, Paris 17 et il est immatriculé au Registre de Commerce sous le numéro 518 455 738.

Ce dernier est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par ALDERAN. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs d'ALDERAN afin que la Société de Gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables. Le dispositif de contrôle d'ALDERAN est mis en œuvre conformément aux principes suivants :

- la couverture de l'ensemble des activités et des risques ;
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- des normes et procédures formalisées ; et,
- des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques.

Le système de contrôle s'organise en trois niveaux :

- i. le contrôle de premier niveau est réalisé par les opérationnels simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction ; il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne dit de premier niveau ;
- ii. les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures, ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de premier niveau ;
- iii. les contrôles périodiques de troisième niveau sont menés par le Cabinet Regulation Partners. Ce cabinet est spécialisé dans l'accompagnement des professionnels en matière de conformité ; ses locaux sont situés 3 avenue Hoche, Paris 8^e et il est immatriculé au Registre de Commerce sous le numéro 534 572 813.

L'ensemble des collaborateurs de la Société de Gestion a pris connaissance du règlement de déontologie de la profession des gestionnaires de fonds immobiliers non cotés de droit français proposé par l'AFG et l'ASPIM.

Ainsi les collaborateurs d'ALDERAN exercent leur activité avec la compétence, le soin et la diligence qui s'imposent

et se conforment à toutes les réglementations et règles internes applicables et se comportent avec loyauté et agissent avec équité au mieux des intérêts des investisseurs et partenaires et de l'intégrité des marchés sur lesquels ils interviennent.

Et, d'une façon générale, ils agissent en toutes circonstances avec diligence, loyauté, honnêteté, neutralité, et discrétion.

RISQUES DE LA SCPI

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de la SCPI sont les suivants :

Risque immobilier : susceptible d'entraîner une baisse de prix de retrait due à la variation des marchés immobiliers.

Risque de liquidité : ce placement étant investi principalement en actifs immobiliers, il est considéré comme peu liquide, notamment en l'absence de marché secondaire.

Risque lié à la gestion discrétionnaire : résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants.

Risque de perte en capital : lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi.

Risque de change : lié à un investissement qui aurait lieu dans un État dont la devise ne serait pas l'euro. ACTIVIMMO n'ayant investi qu'en France, les associés ne sont pas exposés à ce risque.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance d'ACTIVIMMO est composé de 9 membres.

Conformément à la Note d'Information, le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion ;
- de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la SCPI et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion. À cette fin, il peut à toute époque de l'année, après les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la SCPI ;
- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale ;
- en cas de défaillance de la Société de Gestion, de convoquer sans délai une Assemblée Générale des associés de la SCPI devant pourvoir au remplacement de la Société de Gestion ; et,
- d'émettre un avis consultatif préalablement à toutes les décisions visées par les statuts de la SCPI.

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI sur rapport motivé de la Société de Gestion. Le Conseil de Surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.

Le premier Conseil de Surveillance d'ACTIVIMMO a été élu par l'Assemblée Générale Constitutive du 24 juin 2019. Il est composé des membres suivants :

- La société PILLNEUIL représentée par Monsieur Thibault Delahaye, Président ;
- Monsieur Raphaël Oziel, vice-Président ;
- Monsieur Philippe Baratte ;
- La société BAREL représentée par Monsieur Léon Baruc ;
- Monsieur Christian Bouthié ;
- Monsieur Jean-Luc Bronsart ;
- Monsieur Philippe Germain ;
- La société LTDF CAPITAL représentée par Monsieur Yoann Turpin ; et,
- Monsieur Jacques Vandeputte.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni 3 fois en 2019 et une fois en 2020 :

- **le 24 juin 2019**, à l'issue de l'Assemblée Générale Constitutive : le Conseil a élu son Président et son Vice-Président et adopté son règlement intérieur ;
- **le 20 novembre 2019** pour valider le principe de l'augmentation du capital plafond pour le porter de 5,5 M€ à 19,2 M€ ;
- **le 10 décembre 2019** pour effectuer une revue générale de l'activité de la SCPI ; et,
- **le 26 février 2020** pour revoir les comptes annuels 2019 et les perspectives 2020.

PERSPECTIVES

ALDERAN va poursuivre la constitution du portefeuille d'ACTIVIMMO. L'augmentation de la taille du portefeuille permettra de réduire l'exposition d'ACTIVIMMO aux risques suivants : concentration locative, géographique, ou sur un immeuble. Cette diversification devrait permettre de servir un rendement stable dans la durée.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

La Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Mixte le 29 juin 2020.

Dans sa partie ordinaire, l'Assemblée Générale sera invitée à :

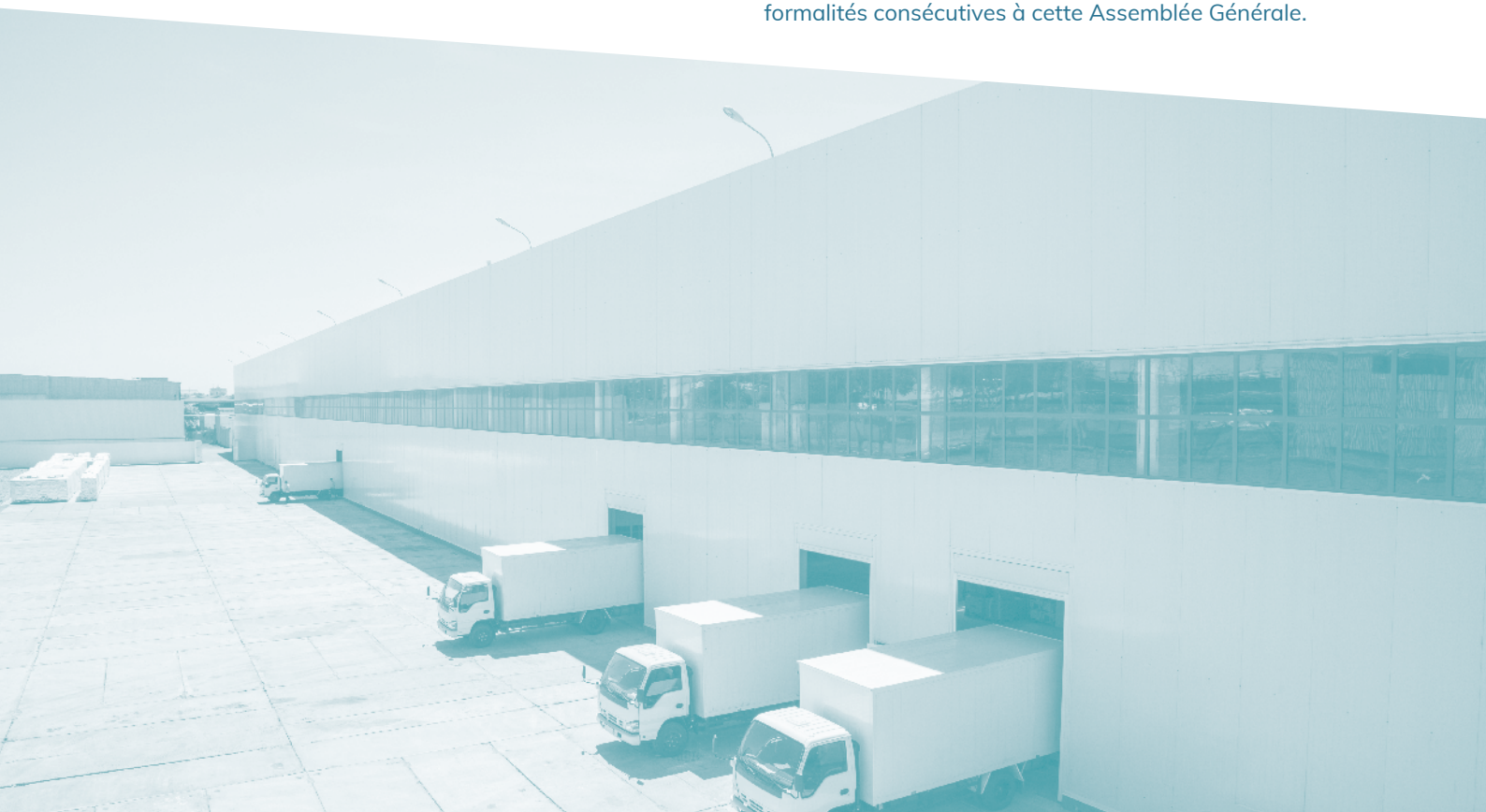
- approuver les comptes d'ACTIVIMMO et affecter le résultat 2019 au report à nouveau ;
- donner quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance ;
- approuver les valeurs réglementaires : valeur comptable, de réalisation et de reconstitution ;
- approuver les conventions réglementées ; celles-ci sont décrites dans les comptes annuels (p.24) ;
- renouveler l'autorisation d'emprunt ; la Société de Gestion souhaite mettre en place une ligne de trésorerie pour préfinancer la collecte et ainsi pouvoir sécuriser plus facilement les acquisitions ; et,
- voter la non allocation de jetons de présence : bien que pleinement impliqués dans leur fonction, les membres du Conseil de Surveillance ont accepté de ne pas percevoir de jetons de présence pour ne pas pénaliser les associés. En effet, compte tenu de la taille actuelle de la SCPI, si celle-ci rémunérait les membres du Conseil de Surveillance, le résultat serait obéré de façon significative.

Dans sa partie Extraordinaire, l'Assemblée Générale sera invitée à approuver l'augmentation du capital plafond d'ACTIVIMMO.

Cette augmentation de capital s'inscrit dans la dynamique de la première augmentation de capital décidée en décembre 2019. Elle vise donc à augmenter la surface financière d'ACTIVIMMO dans le but d'être propriétaire d'un plus grand nombre d'actifs et ainsi de diluer le risque immobilier.

Corrélativement à cette augmentation de capital, il faudra modifier les statuts et la note d'information.

Enfin il vous sera demandé de donner pouvoir pour les formalités consécutives à cette Assemblée Générale.



TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER en % de la valeur vénale des immeubles

Au 31-12-2019	LOGISTIQUE URBAINE	LOCAUX D'ACTIVITÉS	ENTREPÔTS LOGISTIQUES	EN %
PARIS	-	-	-	-
ILE-DE-FRANCE	-	-	-	-
RÉGIONS	-	-	1 440 000 €	100%
TOTAUX	-	-	1 440 000 €	100%

L'instruction DOC-2019-04 de l'AMF prévoit que la patrimoine soit présenté sous les rubriques Bureaux, Locaux Commerciaux, Locaux Industriels, Locaux d'habitation et Divers. Ces rubriques n'étant pas pertinentes pour ACTIVIMMO, d'autres rubriques ont été retenues. Il est cependant précisé que l'ensemble du patrimoine d'ACTIVIMMO appartient à la catégorie « Divers ».

ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'ANNÉE

Nominal de la part : 500 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (net des retraits le cas échéant)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la Société de Gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
2019	5 175 000	6 127 964	10 350	166	481 782	610,00

(1) Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Ce tableau n'est pas présenté car il n'y a eu ni cession ni retrait au cours de l'année 2019.

On peut cependant rappeler que le prix de retrait est de 545,34 € depuis la date de création de la SCPI et que la Société de Gestion ne facture pas de frais lors d'une cession ou d'un retrait de parts.

ÉVOLUTION DU PRIX PAR PART

	2019
Prix de souscription lors de la création de la société	610,00 €
Dividende versé au titre de l'année	0,00 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription lors de la création (en %)	0,00 %
Prix de souscription moyen de l'année	610,00€
Taux de distribution sur valeur de marché	0,00%
Report à nouveau cumulé par part (en euros)	0,88 €

La SCPI ayant commencé son activité en septembre 2019, son résultat a été logiquement réduit et aucun dividende n'a été versé au titre de ce premier exercice.

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS

(en € par part en jouissance)	Par part	En % du total revenus
REVENUS		
Recettes locatives brutes	4,18	100,00 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire		
Produits divers		
TOTAL REVENUS	4,18	100,00 %
CHARGES		
Commission de gestion		
Autres frais de gestion	0,88	21,07 %
Entretien du patrimoine		
Charges locatives non récupérées		
Sous-total charges externes	0,88	21,07 %
Charges financières	0,15	3,61 %
Amortissements nets		
- patrimoine		
- autres		
Provisions nettes		
- pour travaux		
- autres		
Sous-total charges internes	0,15	3,61 %
TOTAL CHARGES	1,03	24,68 %
RÉSULTAT NET	3,15	75,32 %

Au 31 décembre 2019, 2 899 parts sont en jouissance.

EMPLOI DES FONDS

(en €)	31/12/2019
Fonds collectées	6 127 964
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	
Emprunts	
Commission de souscription	- 481 782
Achats d'immeubles (hors frais)	-1 250 000
Frais d'acquisition	-144 149
Frais de constitution	-67 878
Dépôts et cautionnements	
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	4 184 155

Au 31 décembre 2019, 4,2 M€ restent à investir. Un immeuble situé à Montigny le Bretonneux (à l'ouest de Paris) a été acquis le 27 janvier 2020 pour un montant de 3,1 M€.

DÉLAIS DE RÈGLEMENT FOURNISSEURS

(en €) - Article D.441-1 1° : Factures reçues non réglées à la date de la clôture de l'exercice dont le terme est échu

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre cumulé de factures concernées	6					
Montant total des factures concernées - TTC	4210,45					
% total des achats de l'exercice TTC	0,76 %					0,00 %
% du chiffre d'affaires de l'exercice TTC						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						-
Montant total des factures exclues TTC						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délais légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

DÉLAIS DE RÈGLEMENT CLIENTS

L'ensemble des créances clients figurant au bilan au 31 décembre 2019 ne sont pas échues.

COMPTES ANNUELS



ÉTAT DU PATRIMOINE

(en €)	AU 31/12/2019	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
IMMOBILISATIONS LOCATIVES		
Terrains et constructions locatives	1 250 000	1 440 000
Agencements et aménagements	-	-
Amortissements sur agencements et aménagements	-	-
Immobilisations en cours	-	-
Avances et acomptes versés sur immobilisations	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-
Gros entretiens	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS		
Immobilisations financières contrôlées	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	1 250 000	1 440 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées	-	-
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0	0
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION		
Actifs immobilisés	-	-
Amortissements des actifs immobilisés	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
CRÉANCES		
Locataires et comptes rattachés	41 975	41 975
Autres créances	3 209 106	3 209 106
Provision pour dépréciation des créances	-	-
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉ		
Valeurs mobilières de placement	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	1 142 393	1 142 393
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	-	-
DETTES		
Dettes financières	-33 750	-33 750
Dettes d'exploitation	-125 505	-125 505
Dettes diverses	-7 195	-7 195
TOTAL III + IV (ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION)	4 227 024	4 227 024
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF		
Charges constatées d'avance	-	-
Produits constatés d'avance	-33 750	-33 750
Autres comptes de régularisation	-	-
TOTAL V (Comptes de régularisation actif et passif)	-33 750	-33 750
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	5 443 274	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		5 633 274

(*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du code Monétaire et Financier.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en €)	Au 02/09/2019	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Au 31/12/2019
CAPITAL				
Capital souscrit			5 175 000	5 175 000
Capital en cours de souscription				-
PRIMES D'EMISSION			259 155	259 155
Primes d'émission			952 964	952 964
Primes de fusion				-
Primes d'émissions en cours de souscription				-
Prélèvement sur prime d'émission			-693 809	-693 809
Prélèvement sur prime de fusion				-
ÉCARTS D'EVALUATION				0
Écart de réévaluation				-
Écart de dépréciation des immeubles d'actifs				-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE				0
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				0
RÉSERVES				0
REPORT A NOUVEAU				0
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			9 118	9 118
Acomptes sur distribution				-
TOTAL GÉNÉRAL	0	0	5 443 274	5 443 274

ENGAGEMENTS HORS BILAN

La SCPI ACTIVIMMO a signé une promesse synallagmatique de vente le 1^{er} août 2019 pour l'acquisition d'un bien situé à Montigny Le Bretonneux pour un montant de 3 084 857 €. L'acquisition définitive a eu lieu le 27 janvier 2020.

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(en €)	EXERCICE 2019
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	
Loyers	12 106
Charges facturées	1 229
Produits des participations contrôlées	
PRODUITS ANNEXES	
Produits annexes	
Reprises de provisions pour créances douteuses	
Reprises de provisions pour gros entretiens	
Transfert de charges immobilières	144 149
TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS	157 484
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 229
Travaux de gros entretiens	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	
CHARGES ANNEXES	
Dotations aux provisions pour créances douteuses	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	
Autres charges immobilières	144 149
Dépréciation des titres de participation contrôlés	
TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES	145 378
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	12 106
PRODUITS D'EXPLOITATION	
Reprises d'amortissements d'exploitation	
Reprises de provisions d'exploitation	
Transfert de charges d'exploitation	481 782
Autres produits	0
TOTAL I PRODUITS D'EXPLOITATION	481 782
CHARGES D'EXPLOITATION	
Commission de la Société de Gestion	481 782
Charges d'exploitation de la société	2 551
Diverses charges d'exploitation	
Dotations aux amortissements d'exploitation	
Dotation aux provisions d'exploitation	
Dépréciation des créances douteuses	
TOTAL II CHARGES D'EXPLOITATION	484 333
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	-2 551
PRODUITS FINANCIERS	
Dividendes des participations non contrôlées	
Produits d'intérêts des comptes courants	
Autres produits financiers	
Reprises de provisions sur charges financières	
TOTAL I PRODUITS FINANCIERS	0
CHARGES FINANCIÈRES	
Charges d'intérêts des emprunts	
Charges d'intérêts des comptes courants	
Autres charges financières	437
Dépréciations	
TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES	437
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	-437
PRODUITS EXCEPTIONNELS	
Produits exceptionnels	
Reprises de provisions exceptionnelles	
TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES	
Charges exceptionnelles	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	
TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	0
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	9 118

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES ACTIFS IMMOBILIERS

	Valeur comptable (en €)	Valeur estimée (en €)	Surface totale (m ²)
Entrepôt logistique	1 250 000	1 440 000	7 357
TOTAL GÉNÉRAL	1 250 000	1 440 000	7 357

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Typologie	Surface (en m ²)	Valeur comptable (€)	Valeur d'expertise (€)
Alizay	Route du Manoir	29/11/2019	Entrepôt logistique	7 357	1 250 000	1 440 000
TOTAL				7 357	1 250 000	1 440 000

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Faits marquants de l'exercice

La société dénommée ACTIVIMMO a été constituée le 24 juin 2019 pour une durée de 99 ans sous la forme d'une société civile de placement immobilier. La société est domiciliée au 22 rue de Courcelles 75008 PARIS.

Au 31 décembre 2019, son capital social s'élève à 5 175 000 €.

Le 29 novembre 2019, ACTIVIMMO a acquis un immeuble en périphérie de Rouen pour un montant de 1 250 000 €.

En date du 10 décembre 2019, l'Assemblée Générale extraordinaire a décidé d'augmenter le montant du capital social statutaire maximum de 5 500 000 € à 19 200 000 €.

Principes comptables

Les comptes annuels ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Leur établissement respecte les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant l'homologation du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- Image fidèle, comparabilité et continuité de l'activité ;
- Prudence ; et,
- Permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Il s'agit du premier exercice de la société. L'exercice couvre la période du 2 septembre 2019, date d'immatriculation de la société, au 31 décembre 2019, soit une durée de 3 mois et 29 jours.

Évaluation des actifs immobiliers

L'évaluation des immeubles est arrêtée par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par Jones Lang LaSalle Expertises (JLL), expert immobilier indépendant. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeur estimée » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits de mutation.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits. L'Expert immobilier utilise les méthodes de valorisation communément utilisées : méthode par capitalisation et par comparaison. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans et cette expertise est actualisée chaque année par l'Expert immobilier.

La méthode retenue pour l'inscription en comptabilité est celle des coûts historiques hors frais. Les frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission.

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretien

La Société de Gestion établit pour chaque immeuble un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretien est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à couvrir entre la date de clôture et à la date de réalisation de la dépense.

Provisions

Des provisions peuvent être constituées si à la clôture de l'exercice l'entité a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation des créances est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. Des dépréciations des créances locataires sont constituées lorsqu'il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

Prélèvements sur prime d'émission

Les prélèvements sur la prime d'émission comprennent notamment les frais de constitution, les frais d'acquisitions des immeubles et les commissions de souscription versées à la Société de Gestion.

TABLEAUX DÉTAILLANT LES DIFFÉRENTS POSTES

ÉTAT DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES (EN €)				
	Valeurs brutes au 02/09/2019	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2019
Droits réels				0
Terrains et constructions locatives		1 250 000		1 250 000
Agencements et aménagements				0
Immobilisations en cours				0
TOTAL	0	1 250 000	0	1 250 000

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (EN €)				
	Valeurs brutes au 02/09/2019	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2019
Dépréciations exceptionnelles				0
Agencements et aménagements				0
TOTAL GÉNÉRAL	0	0	0	0

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (EN €)	
Néant	

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (EN €)	
Néant	

ÉTAT DES CRÉANCES LOCATAIRES (EN €)	
	Solde au 31/12/2019
Créances locataires	41 975
Créances douteuses	0
Dépréciations des créances locataires	0
TOTAL	41 975

Les créances clients au 31 décembre 2019 correspondent au loyer du 1^{er} trimestre 2020 à hauteur de 40 500€ et ont intégralement encaissées en janvier 2020.

ÉVOLUTIONS DES DÉPRÉCIATIONS				
	Solde au 02/09/2019	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice	Solde au 31/12/2019
Dépréciation des créances locatives				0

AUTRES CRÉANCES	
	Solde au 31/12/2019
Avances fournisseurs	0
Etat	120 861
Autres débiteurs	3 088 246
TOTAL	3 209 107

Le poste « Autres débiteurs » correspond principalement aux fonds déposés chez le notaire d'ACTIVIMMO en vue de l'acquisition de l'immeuble de Montigny Le Bretonneux.

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS (EN €)	
	Solde au 31/12/2019
Autres disponibilités	1 142 393
TOTAL	1 142 393

DETTES FINANCIÈRES (EN €)	
	Solde au 31/12/2019
Dépôts de garantie reçus	33 750
TOTAL	33 750

ÉTAT DE DETTES (EN €)	
	Solde au 31/12/2019
Dettes d'exploitation	0
Fournisseurs Société de Gestion	1 500
Fournisseurs et comptes rattachés	124 005
Locataires créditeurs	0
TOTAL	125 505

DETTES DIVERSES (EN €)	
	Solde au 31/12/2019
États	6 996
Autres créditeurs	199
TOTAL	7 195

COMPTES DE RÉGULARISATION (EN €)	
	Solde au 31/12/2019
Charges constatées d'avance	0
Produits constatés d'avance	-33 750
TOTAL	-33 750

Capital social

Le montant total des souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale, est de 5 175 000 €. Soit, un total de 10 350 parts au 31 décembre 2019.

Prime d'émission

Le montant total de la prime d'émission sur les souscriptions réalisées au cours de l'exercice est de 952 964 €. Le montant des prélèvements sur la prime d'émission s'élève à 693 809 €, et se détaille comme suit :

- Frais de constitution : 67 878 € ;
- Commissions de souscription : 481 782 € ;
- Frais d'acquisitions : 144 149 € ; et,

Le solde de la prime d'émission au 31 décembre 2019 est donc de 259 155 €.

Résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice 2019 est bénéficiaire de 9 118 €.

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	
(en €)	Exercice 2019
Produits de l'activité immobilière	
Loyers	12 106
Charges et taxes refacturées aux locataires	1 229
Transfert de charges immobilières	144 149
TOTAL	157 484
Charges de l'activité immobilière	
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 229
Frais d'acquisitions, honoraires divers	144 149
TOTAL	145 378
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	12 106
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	
(en €)	Exercice 2019
Produits d'exploitation	
Autres produits	0
Transfert de charges d'exploitation	481 782
TOTAL	481 782
Charges d'exploitation	
Commission de la Société de Gestion	481 782
Honoraires des commissaires aux comptes	500
Honoraires du dépositaire	33
Honoraires d'expertises immobilières	650
Honoraires divers	750
Honoraires d'expertises comptables	500
Autres frais	118
TOTAL	484 333
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-2 551
RÉSULTAT FINANCIER	
(en €)	Exercice 2019
Charges financières	
Agios créditeurs	437
TOTAL	437
RÉSULTAT FINANCIER	-437

INFORMATIONS SUR LES OPÉRATIONS RÉALISÉES AVEC LES ENTREPRISES LIÉES

Conformément au chapitre III, « Frais » de la note d'information d'ACTIVIMMO, ALDERAN fournit les services de gestion suivants à ACTIVIMMO et est rémunérée comme suit.

Objet	Rémunération	Rémunération versée en 2019
Commission de souscription	10,6% des sommes collectées	481 782 € HT
Commission de gestion	10% des recettes de toutes natures encaissées HT	La Société de Gestion n'a pas facturé les 1 200 € HT qu'elle était en droit de facturer
Commission sur acquisition et arbitrage des actifs immobiliers	1,0% du prix indiqué dans l'acte d'achat -en cas de réemploi uniquement- ou de vente	Il n'y a eu ni acquisition ni arbitrage entrant dans le champ de la présente commission.
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier	3,0% maximum du montant des travaux immobilisés et relatifs au gros entretien	Il n'y a pas eu de travaux entrant dans le champ de la présente commission.

ACTIVIMMO a par ailleurs signé une convention de domiciliation avec ALDERAN. Le montant annuel de cette prestation s'élève à mille euros hors taxes. La facturation débutera le premier janvier 2020.

ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Le 27 janvier 2020, la SCPI ACTIVIMMO a acquis un immeuble situé à Montigny Le Bretonneux. À la date de ce rapport, l'épidémie de Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur les activités d'ACTIVIMMO.

ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ

Les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société doivent être approuvées par l'Assemblée Générale des Actionnaires conformément à la réglementation en vigueur.

Les valeurs sont les suivantes :

Nombre de parts au 31/12/2019 : 10 350		
(en €)	Intégralité de la SCPI	Par part
Placements immobiliers	1 250 000	
Autres actifs nets	4 193 274	
VALEUR COMPTABLE	5 443 274	525,92
Valeurs vénales des immeubles	1 440 000	
Autres actifs nets	4 193 274	
VALEUR DE RÉALISATION	5 633 274	544,28
VALEUR DE RÉALISATION	5 633 274	
Commissions de souscriptions au moment de la reconstitution (10,6%)	667 927	
Frais de notaire et droit d'enregistrement (7,50%)	108 000	
VALEUR DE RECONSTITUTION	6 409 202	619,25

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Chers Associés,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre SCPI ACTIVIMMO (la « Société »), nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport du Conseil de Surveillance de la Société (le « Conseil de Surveillance ») sur l'examen des comptes et de la gestion de la Société concernant l'exercice clos le 31 décembre 2019 ainsi que sur les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte de la Société en date du 29 juin 2020.

Au cours de cet exercice, le Conseil de Surveillance s'est réuni trois fois, les 24 juin, 20 novembre et 10 décembre 2019 et a conduit ses débats avec l'implication qui s'impose. Il a observé le travail accompli par la Société de Gestion pour assurer un lancement réussi à la Société et approuve les orientations qui ont été prises par la Société de Gestion.

En outre, le Conseil de Surveillance s'est réuni le 26 février pour prendre connaissance des comptes annuels 2019 et rencontrer le Commissaire aux comptes d'ACTIVIMMO.

I. Revue des événements du premier exercice

ACTIVIMMO a été constituée le 24 juin 2019 et immatriculée le 2 septembre 2019. Elle a obtenu son visa SCPI le 26 juillet 2019.

A l'issue de l'Assemblée Générale Constitutive, le Conseil de Surveillance nouvellement élu s'est réuni pour élire son Bureau : la SCI PILLNEUIL représentée par Monsieur Thibault Delahaye a été élu Président et Monsieur Raphaël Oziel a été élu Vice-Président.

L'exercice clos le 31 décembre 2019 est le premier exercice de la Société. Il a une durée de 4 mois. Au cours de cet exercice, la collecte s'est élevée à 6 127 964 €. Le nombre total de parts émises au titre de cet exercice s'élève à 10 350 détenues par 166 associés.

Une première partie des fonds collectés a été investie dans un immeuble situé en périphérie rouennaise pour un montant de 1 250 000 €. Cette acquisition a été réalisée en novembre 2019 et délivre un taux de rendement immobilier (loyer net de charges sur coût d'investissement) de 9,6%.

Par ailleurs, des locaux d'activités en région parisienne ont été acquis en janvier 2020 pour un montant de 3 084 857 €.

II. Expertise du patrimoine de votre Société

L'immeuble détenu par la Société au 31 décembre 2019 a été évalué par l'expert immobilier JONES LANG LASALLE EXPERTISES à une valeur de 1 440 000 €, soit 15% de plus que son prix d'acquisition.

III. Conventions réglementées

Le Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier

conclues au cours de l'exercice entre la Société de Gestion ou ses associés et la Société. Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes.

Ces conventions portent sur la rémunération de la Société de Gestion. Au titre de l'exercice, la Société a versé 481 782 € à la Société de Gestion au titre de la commission de souscription. La Société de Gestion n'a pas facturé d'honoraires de gestion.

Les conventions réglementées n'appellent pas de commentaires de la part du Conseil de Surveillance.

IV. Augmentation du capital social plafond

La Société de Gestion propose de porter le capital social plafond de 19 200 000 € à un montant de 75 000 000 €. Le Conseil de Surveillance valide cette augmentation de capital social plafond qui va permettre à la Société d'augmenter sa surface financière et ainsi amoindrir les risques immobiliers et locatifs en les répartissant sur un nombre plus important d'immeubles et de locataires.

V. Avis sur les résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 29 juin 2020

Lors de sa séance du 26 février 2020, le Conseil de Surveillance, après avoir pris connaissance du rapport de gestion et des comptes annuels préparés par la Société de Gestion ainsi que du projet des résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 29 juin 2020 a donné un avis favorable à l'ensemble des résolutions à l'ordre du jour. En conséquence, le Conseil de Surveillance vous propose d'approuver l'intégralité des résolutions qui vous sont proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 29 juin 2020.

VI. Impact de la crise sanitaire

La situation sanitaire exceptionnelle liée à la pandémie de coronavirus intervenue post-clôture des comptes n'a pas d'impact sur les comptes 2019. Il est cependant trop tôt pour quantifier les possibles impacts de la pandémie sur l'exercice 2020.

La Société de Gestion a présenté au Conseil de Surveillance l'organisation interne qu'elle a mise en place d'une part pour assurer la continuité de service et d'autre part pour anticiper les possibles impacts de la crise sur l'exercice 2020.

Le Conseil de Surveillance tient à remercier la Société de Gestion et le Commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de sa mission.

Pour le Conseil de Surveillance, son Président,
la SCI PILLNEUIL représentée
par Monsieur Thibault Delahaye

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RELATIF À L'EXERCICE DE 6 MOIS CLOS LE 31/12/2019

Mesdames, Messieurs les Associés,

1. OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Constitutive du 24 juin 2019, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI ACTIVIMMO relatifs à l'exercice de 6 mois clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 24 juin 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

3. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « valeur vénale des

immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus, directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

4. VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du Code de commerce.

5. RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité d'ACTIVIMMO à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

6. RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes

comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 27 avril 2020

Le commissaire aux comptes
BM&A

Marie Cécile Moinier

Membres de la Compagnie régionale de Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

RÉUNION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT RELATIVE À L'APPROBATION DES COMPTES
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-206 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1. CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

En application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisé des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice.

a. Convention de domiciliation

- Objet : domiciliation de la SCPI ACTIVIMMO dans les locaux de la société de gestion ;
- Parties concernées : ALDERAN SAS, société de gestion de la SCPI ACTIVIMMO ;
- Montant : aucune facturation en 2019. Le montant annuel sera de 1 000 euros hors taxes pour les exercices ultérieurs.

a. Services de gestion

De plus, conformément au chapitre III, « Frais » de la note d'information d'ACTIVIMMO visée par l'AMF le 26 juillet 2019 sous le numéro SCPI n°19-14, ALDERAN fournit les services de gestion suivants à ACTIVIMMO et est rémunérée comme suit :

Objet	Rémunération	Rémunération versée en 2019
Commission de souscription	10,6% des sommes collectées	481 782 € HT
Commission de gestion	10% des recettes de toutes natures encaissées HT	La Société de Gestion n'a pas facturé les 1 200 € HT qu'elle était en droit de facturer
Commission sur acquisition et arbitrage des actifs immobiliers	1,0% du prix indiqué dans l'acte d'achat -en cas de réemploi uniquement- ou de vente	Il n'y a eu ni acquisition ni arbitrage entrant dans le champ de la présente commission.
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier	3,0% maximum du montant des travaux immobilisés et relatifs au gros entretien	Il n'y a pas eu de travaux entrant dans le champ de la présente commission.

Fait à Paris, le 27 avril 2020

Le commissaire aux comptes
BM&A

Marie Cécile Moinier

Membres de la Compagnie régionale de Paris

PROJET DE RÉSOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes

L'Assemblée Générale Mixte, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du rapport du commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, faisant ressortir un résultat bénéficiaire de 9 118 € pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale Mixte, en conséquence de ce qui précède et après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du rapport du commissaire aux comptes, donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion dans l'exécution de son mandat.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus au Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale Mixte, en conséquence de ce qui précède et après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du rapport du commissaire aux comptes, donne quitus entier et sans réserve au Conseil de Surveillance dans l'exécution de son mandat.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat

En conséquence de l'adoption de la première résolution, l'Assemblée Générale Mixte, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du rapport du commissaire aux comptes, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2019 en totalité au poste Report à nouveau. En conséquence, le solde du poste Report à niveau est porté de 0 € à 9 118 €.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividende au titre des trois derniers exercices de la Société. En effet, l'exercice social 2019 est le premier exercice et aucun dividende n'est distribué.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs réglementaires

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion mentionne, dans un état annexe au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société Civile de Placement Immobilier (les « Valeurs Réglementaires »).

Les Valeurs Réglementaires sont les suivantes :

- Valeur comptable : 525,92 euros par part ;
- Valeur de réalisation : 544,28 euros par part ; et,
- Valeur de reconstitution : 619,25 euros par part.

L'Assemblée Générale Mixte, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du rapport du commissaire aux comptes, approuve les Valeurs Réglementaires.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Approbation des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance du rapport spécial établi par les commissaires aux comptes sur les conventions réglementées, approuve les conclusions de ce rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement de l'autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale Mixte, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier, renouvelle l'autorisation accordée à la Société de Gestion, pour le compte de la Société, après obtention de l'avis du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à trente pour cent (30%) de la valeur vénale du patrimoine.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Non-allocation des jetons de présence

L'Assemblée Générale Mixte, conformément aux dispositions de l'article 16 des Statuts, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président de la Société, décide de ne pas allouer des jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice

ultérieur, et ce jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée Générale.

AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

NEUVIÈME RÉOLUTION

Augmentation du capital social plafond

L'Assemblée Générale Mixte, après lecture du rapport du Président et de l'avis du Conseil de Surveillance, décide d'augmenter le montant du capital social statutaire maximum actuellement de dix-neuf millions deux cent mille euros (19 200 000 €) divisé en trente-huit mille quatre cent (38 400) parts d'une valeur nominale de cinq cents euros (500 €) chacune pour le porter soixante-quinze millions d'euros (75 000 000 €) divisé en cent cinquante mille (150 000) parts d'une valeur nominale de cinq cents euros (500 €) chacune.

DIXIÈME RÉOLUTION

Modification des Statuts de la Société

En conséquence de la neuvième résolution, l'Assemblée Générale mixte décide de modifier le premier alinéa de l'article 7-2) « CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE » des statuts de la Société comme suit :

« Le montant du capital statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à soixante-quinze millions d'euros (75 000 000 €). Il est divisé en cent cinquante mille (150 000) parts d'une valeur nominale de cinq cents euros (500 €). »

L'Assemblée Générale mixte décide de modifier le premier alinéa de l'article 8 « VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL » des statuts de la Société comme suit :

« Dans la limite du capital social statutaire de soixante-quinze millions d'euros (75 000 000 €) le capital social souscrit est susceptible d'augmenter par des versements successifs réalisés par les associés ou par des associés nouveaux. »

ONZIÈME RÉOLUTION

Modification de la Note d'information de la Société

En conséquence de la neuvième résolution, l'Assemblée Générale Mixte décide de modifier le 3^e alinéa intitulé « Capital social statutaire ou maximum » de l'article 3. « CAPITAL » de la section « INTRODUCTION » de la note d'information de la Société comme suit :

« Capital social statutaire ou maximum : le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire. Les associés ont décidé de fixer le capital social statutaire à soixante-quinze millions d'euros (75 000 000 €) divisé en cent cinquante mille (150 000) parts d'une valeur nominale de cinq cents euros (500 €) chacune lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2020. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion est porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO). »

L'Assemblée Générale Mixte décide également de modifier l'alinéa intitulé « Capital social statutaire ou maximum » de

l'article 1. « LA SCPI » du Chapitre V « ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SCPI » de la note d'information de la Société comme suit :

« Capital social statutaire ou maximum : Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale extraordinaire. Le capital social statutaire est fixé à soixante-quinze millions d'euros (75 000 000 €) divisé en cent cinquante mille (150 000) parts d'une valeur nominale de cinq cents euros (500 €) chacune. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion est porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO). »

AU TITRE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRE ET ORDINAIRE

DOUZIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs et formalités

L'Assemblée Générale Mixte confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal, à l'effet d'effectuer toutes les formalités requises par la loi.



Société de Gestion de portefeuille
agrée par l'Autorité des Marchés Financiers
le 5 septembre 2017

22, rue de Courcelles • 75008 Paris
+ 33 (01) 42 89 47 95

Agrément AMF n° GP-17000026