



SCPI ACTIVIMMO

Rapport annuel  
2020

# SCPI ACTIVIMMO

Assemblée Générale Mixte  
du 28 juin 2021

## SOMMAIRE

|                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ACTIVIMMO ET SES ACTEURS</b>                                                        | <b>3</b>  |
| <b>CHIFFRES CLÉS ET SYNTHÉTIQUES AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>                               | <b>4</b>  |
| <b>LE MOT DU PRÉSIDENT</b>                                                             | <b>5</b>  |
| <b>RAPPORT DE GESTION</b>                                                              | <b>6</b>  |
| Conjoncture de marché                                                                  | 8         |
| Patrimoine de votre SCPI                                                               | 10        |
| Carte des actifs immobiliers                                                           | 11        |
| Acquisitions réalisées au cours de l'année 2020                                        | 12        |
| Capital et marché des parts                                                            | 15        |
| Gouvernance d'ALDERAN                                                                  | 15        |
| Risques de la SCPI                                                                     | 16        |
| Conseil de surveillance                                                                | 17        |
| Perspectives                                                                           | 17        |
| Assemblée Générale                                                                     | 17        |
| <b>TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>                         | <b>18</b> |
| Composition du patrimoine immobilier                                                   | 18        |
| Évolution du capital au cours de l'année                                               | 18        |
| Évolution des conditions de cession ou de retrait                                      | 19        |
| Évolution du prix par part                                                             | 19        |
| Évolution par part des résultats                                                       | 20        |
| Emploi des fonds                                                                       | 20        |
| Délais de règlement fournisseurs                                                       | 21        |
| Délais de règlement clients                                                            | 21        |
| <b>COMPTES ANNUELS</b>                                                                 | <b>22</b> |
| État du patrimoine (partie 1)                                                          | 23        |
| État du patrimoine (partie 2)                                                          | 24        |
| Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres                                 | 25        |
| Engagements hors bilan                                                                 | 25        |
| Compte de résultat de l'exercice (partie 1)                                            | 26        |
| Compte de résultat de l'exercice (partie 2)                                            | 27        |
| Inventaire détaillé des actifs immobiliers                                             | 28        |
| Règles et méthodes comptables                                                          | 30        |
| Tableaux détaillant les différents postes                                              | 31        |
| Informations sur les opérations réalisées avec les entreprises liées                   | 35        |
| Événements post-clôture                                                                | 35        |
| État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société         | 35        |
| <b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>                                              | <b>36</b> |
| <b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>                      | <b>38</b> |
| <b>RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES<br/>SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES</b> | <b>41</b> |
| <b>PROJET DE RÉSOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE</b>                | <b>42</b> |
| <b>ACQUISITIONS 2021</b>                                                               | <b>44</b> |

# ACTIVIMMO

## et ses acteurs

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

**Capital au 31 décembre 2020**  
64 695 158 €

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](http://www.alderan.fr)

Président : Monsieur Rémy Bourgeon

Directeur Général : Monsieur Benjamin Le Baut

### CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2020

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

75008 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 2020

### Conditions de souscription et de retrait

610 €

**Prix de souscription**  
(commission de souscription incluse)

545,34 €

**Valeur de retrait**

10 parts

**min. 1<sup>ère</sup> souscription**

### Capital

78,9 M€

**de capitalisation**

129 390

**parts**

1 832

**associés**

### Immobilier

20 actifs  
Répartis  
en France  
(44 %\* région,  
56%\* IDF)

99,1%  
Taux  
d'occupation  
financier

99,4 %  
Taux  
d'occupation  
physique

0%  
Taux  
d'endettement

10%\*  
Entrepôts  
logistiques

53%\*  
Logistique  
urbaine

37%\*  
Locaux  
d'activité

\* en valeur vénale

### Valeurs

520,25€

**Valeur  
comptable**

538,23€

**Valeur de  
réalisation**

629,00€

**Valeur de  
reconstitution**

359,38€

**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-valeur 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** correspond à la valeur qui peut être retenue dans leur déclaration par les associés soumis à cet impôt

# LE MOT DU PRÉSIDENT



**Chères Associées, Chers Associés,**

2020 fut une année étrange du fait de la pandémie COVID-19 qui a entraîné des contraintes nouvelles dans nos existences individuelles et nos réflexes collectifs. Il a fallu s'adapter, se réinventer, s'organiser, compter sur la solidarité nationale et européenne, être attentif à ses proches plus que de coutume et continuer à vivre et travailler dans un contexte sanitaire anxiogène. Bref, faire preuve de résilience et de pugnacité.

Dans cet environnement nouveau, votre SCPI ActivImmo a su tirer son épingle du jeu, portée sans aucun doute par des habitudes de consommations en constante évolution, qui ont mis en avant la nécessité de disposer de relais immobiliers permettant d'assurer la distribution des marchandises de façon fluide et continue.

Votre société est la première SCPI à afficher fièrement son orientation immobilière vers cette nouvelle classe d'actifs que constituent les bâtiments logistiques. Elle en a été récompensée en obtenant plusieurs distinctions, dont celle enviée de Meilleure SCPI spécialisée aux Victoires de la Pierre Papier, alors même qu'elle n'avait pas un an d'existence.

Le bulletin trimestriel d'informations vous tient régulièrement au courant de l'actualité de votre SCPI ActivImmo. Sa photographie en fin d'année 2020 est évidemment radicalement différente de celle de fin 2019. En effet, la collecte 2020 a connu un succès croissant tout au long de l'année pour terminer à 73 millions d'euros, portant la capitalisation à environ 79 millions d'euros fin 2020.

Parallèlement, nos équipes immobilières ont su judicieusement placer cette collecte dans des actifs de qualité, avec des locataires fiables qui ont, eux aussi, su résister à la crise. Ce qui nous a permis de boucler l'année avec un rendement annualisé de 6,05%, en ligne avec nos objectifs, tout en constituant des réserves tant en report à nouveau que pour le nécessaire entretien du patrimoine. Vous découvrirez dans ce rapport annuel le détail de ce patrimoine, sous-jacent incontournable des revenus

récurrents que nous avons l'ambition de continuer à vous servir, dans un objectif pour 2021 conforme à celui de 2020.

Et ce début d'année 2021 n'a pas démenti ces premiers succès et notre ambition. En effet, au 31 mai 2021, grâce à l'implication de notre réseau de distributeurs (que nous remercions chaleureusement) et aux retombées de l'année 2020 fructueuse, la collecte s'est élevée à plus de 80 millions d'euros. Nous aurons ainsi doublé la capitalisation de la SCPI en cinq mois. Et afin que le tableau soit complet, alors même que la crise sanitaire produit encore des effets négatifs sur l'économie globale, nos équipes ont su, au cours de ce début d'année, entrer en exclusivité sur deux très beaux portefeuilles d'actifs logistiques permettant l'emploi quasi-immédiat de cette collecte abondante.

Alors que le climat général reste empreint d'une certaine réserve du fait de la présence, malgré la vaccination qui s'accroît, de la pandémie avec qui nous avons appris à vivre, nous pensons que l'année 2021 verra pour ActivImmo une poursuite de sa croissance et satisfera ses associés, que nous remercions infiniment de la confiance dont ils nous honorent en nous confiant leur épargne à gérer.

Je souhaitais ajouter un petit mot pour remercier également les membres du Conseil de Surveillance pour l'ensemble de leurs actions auprès de nous et au service d'ActivImmo et de leurs avis toujours pertinents, pleins d'expérience et de bon sens.

Soyez sûrs que toute l'équipe d'ALDERAN est mobilisée pour vous délivrer le meilleur service, en espérant aussi que ce rapport, que nous avons voulu élégant et aéré vous plaira.

Respectueusement,

**Rémy BOURGEON**

# RAPPORT DE GESTION



Saint Chamond

## QUELS ACTIFS SONT PRIVILÉGIÉS POUR VOTRE SCPI ACTIVIMMO ?

### TYPOLOGIE

- 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 : jusqu'à 15 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 MÉTROPOLES EUROPÉENNES**

# CONJONCTURE DE MARCHÉ

La crise sanitaire a considérablement bouleversé le marché de l'immobilier, avec un fort ralentissement dû à l'attentisme des utilisateurs et investisseurs. Le marché des locaux d'activité et de la logistique, bien qu'impacté par la crise, a montré son caractère stratégique et a su prouver sa résilience et maintenir de bonnes performances, avec une importante reprise du marché utilisateurs lors du second semestre.

## ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

La crise sanitaire liée au Covid a induit une période d'incertitudes fortes sur l'économie mondiale en général, et française en particulier. Les prévisions restent fragiles, notamment compte tenu de l'impact que pourraient avoir une nouvelle vague de contamination et un nouveau confinement. Les chiffres sont éloquentes : le PIB national accuse sur 2020 la baisse la plus prononcée depuis la Seconde Guerre Mondiale. En données annualisées, le recul de 8,3% du PIB en France ne sera compensé que partiellement en 2021.

2021 pourrait s'avérer une année de transition sur le front de l'emploi. L'acquis devrait rester marginal pour 2021 (+30 000 emplois) ce qui devrait entraîner un pic du taux de chômage, et peu d'espoir de « normalisation » avant 2023. Les entreprises demeurent fragilisées et sous tension malgré le soutien massif apporté par l'État : activité partielle (réduction graduelle de la prise en charge à partir de janvier 2021), exonération de charges sociales, Prêts Garantis par l'Etat (PGE - 126 milliards d'euros), fonds de solidarité.

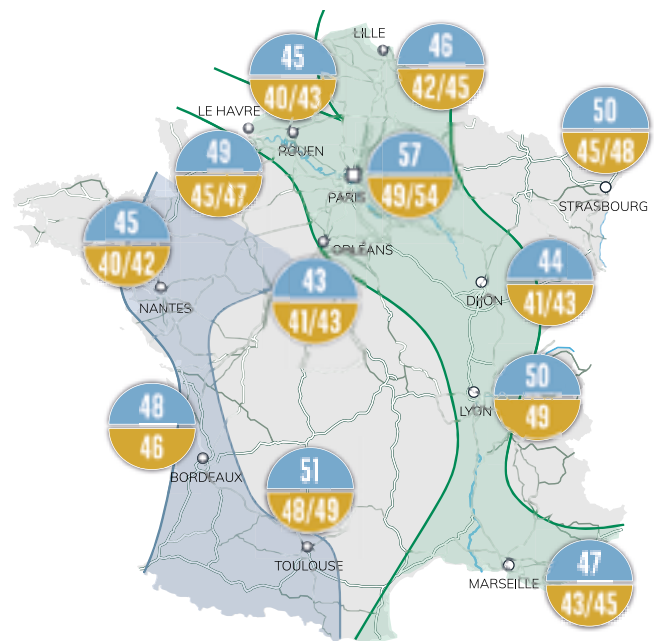
## LE MARCHÉ LOCATIF

En dépit de la crise de la COVID 19 et malgré les incertitudes économiques induites, le marché de l'immobilier logistique a su maintenir son niveau d'activité, avec environ 3 000 000 de m<sup>2</sup> d'entrepôts commercialisés en 2020.

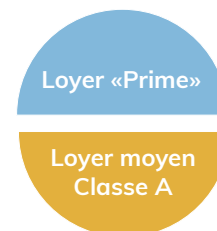
Le segment des entrepôts de taille moyenne (10 000 - 20 000 m<sup>2</sup>) totalise 1,1 million de m<sup>2</sup> de demande placée annuelle. Il s'agit, après 2017, de la 2<sup>ème</sup> meilleure année sur ce créneau de surfaces. ActivImmo qui agit sur cette taille d'actifs bénéficie donc d'un marché profond.

Les marchés principaux qui composent la dorsale représentent 57 % des surfaces commercialisées. Prestataires logistiques et chargeurs présentent un niveau d'activité équivalent avec 50 % du volume chacun. Les valeurs locatives demeurent stables, avec des disparités par secteurs géographiques qui restent marquées.

## LOYERS EN FRANCE

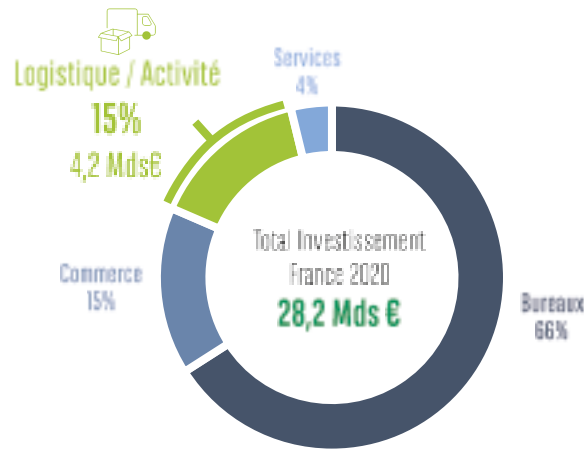


## STABILISATION DES VALEURS



## LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Avec 4,2 milliards d'euros investis en 2020, soit 89 % de plus que la moyenne décennale, le marché de l'investissement en logistique conserve un niveau d'activité particulièrement élevé. Il est intéressant de noter la part encore croissante en 2020 de la classe d'actifs logistique/activités dans le total des investissements en immobilier tertiaire en France (cf. ci-dessous)

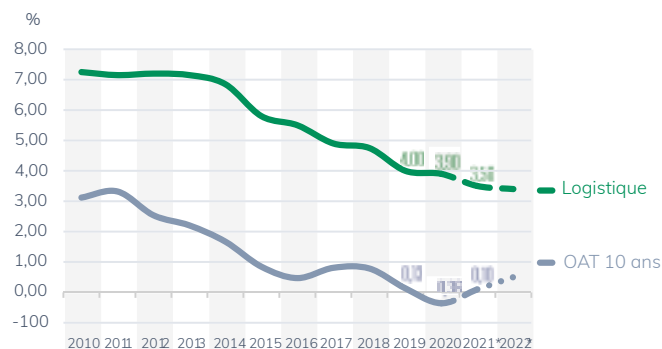


Comme à leur habitude, les investisseurs étrangers ont été très actifs, concentrant 80 % des engagements réalisés en logistique en 2020.

Le taux prime<sup>1</sup> est revu à la baisse et se tient à présent à 3,90 %. Au regard de l'engouement toujours grandissant pour cette classe d'actif, une nouvelle compression des taux est envisageable pour l'année 2021 ce qui correspond à une augmentation de la valeur vénale des actifs.

### TAUX «PRIME» LOGISTIQUE

Compressions attendues dans les prochaines années



1. Le taux prime est le taux de rendement d'un actif très bien placé, de très bonne facture technique et loué à un locataire de premier plan.

## PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

### Synthèse du patrimoine

Au 1er janvier 2020, ActivImmo ne possédait qu'un seul immeuble et au 31 décembre, son portefeuille en compte 20 répartis sur 68 714 m<sup>2</sup>. Ce sont donc 19 actifs qui ont été acquis au cours de l'année pour un investissement total de 43M€ hors droits.

### Acquisitions

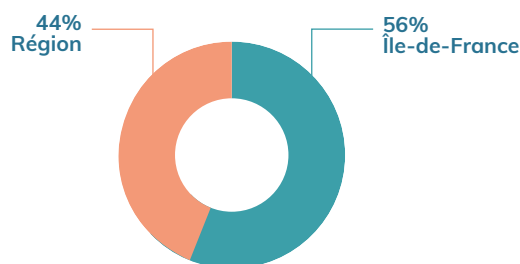
Les acquisitions les plus significatives sont celles de Chaury (11M€), un portefeuille loué au groupe La Poste (11 actifs, 9M€), des locaux d'activités à Bailly-Romainvilliers en VEFA (7,5M€) et à Noisiel (5,6 M€). Au 31 décembre 2020, le rendement immobilier s'élève à 8,1%, ce qui permet de servir le rendement objectif de 6% annuel.

- L'acquisition du site de Chaury a eu lieu le 18 septembre. ActivImmo a acquis les titres de la société qui le détient ; ce qui a permis une économie de droits d'enregistrement. Il s'agit de la SCI BB-8 dont les titres et le compte courants apparaissent respectivement dans les lignes « Immobilisations financières contrôlées » et « Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées » du bilan d'ActivImmo. ActivImmo détient 998 parts sur les 1 000 qui composent le capital. Elle est donc majoritaire et peut prendre toutes les décisions seules. Ce parc d'activités de 5 bâtiments est idéalement situé à l'est de Niort le long de la RD 611 qui permet de relier Bordeaux, Poitiers, Tours, Nantes, Limoges et Angers via l'autoroute. Cet ensemble développe 20 179 m<sup>2</sup> et est loué à 21 locataires.
- L'acquisition du portefeuille STAMP a eu lieu le 21 décembre 2020. Il s'agit de 11 actifs entièrement loués au groupe La Poste, répartis pour moitié en Ile de France et pour l'autre moitié en régions. Ces immeubles ont été construits au cours des années 2000 et sont parfaitement entretenus. Tant leurs localisations que leurs caractéristiques techniques sont excellentes. L'ensemble représente une surface locative totale d'environ 13 600 m<sup>2</sup> avec des tailles unitaires par actif oscillant entre 500 et 2 800 m<sup>2</sup>.
- L'immeuble de Bailly-Romainvilliers sera livré en janvier 2022. Il a été acquis en vente en l'état futur d'achèvement. Il est situé au sein du bassin économique de Marne-la-Vallée à proximité de l'autoroute A4. Il développera 5 470 m<sup>2</sup> et vise une certification environnementale E+C-, c'est-à-dire un objectif ambitieux d'efficacité en Energie (E+) et de bas carbone (C-). ALDERAN a négocié une garantie locative de 14 mois à compter de la livraison du bâtiment, ce qui permettra de le commercialiser sereinement.
- L'actif de Noisiel développe une surface locative de 4 697 m<sup>2</sup> de bureaux et d'activités et est entièrement loué à un unique locataire. Il est à proximité de l'A104 et de l'A4 à l'est de Paris. Il a l'avantage de se situer au cœur d'une zone d'activités bien établie et bénéficie

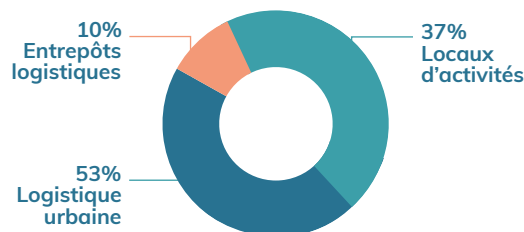
d'une réserve foncière permettant d'envisager une extension.

Compte tenu de ces acquisitions, le portefeuille d'ActivImmo compte 10% d'entrepôts logistique, 53% de bâtiments de logistique urbaine et 37% de locaux d'activités. Ces bâtiments sont répartis à 44% en région et 56% en Ile-de-France.

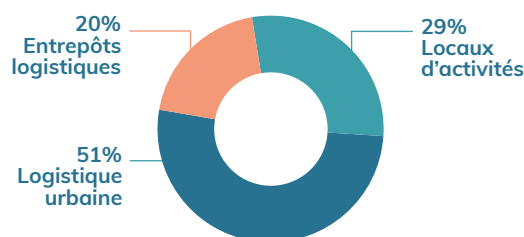
**RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE  
(en valeur vénale)**



**RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE  
(en valeur vénale)**



**RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE  
(en surfaces)**



### Cession

Il n'y a pas eu de cessions depuis la création d'ActivImmo.

# CARTE DES ACTIFS IMMOBILIERS



FRANCE



ILE-DE-FRANCE

-  Logistique urbaine
-  Locaux d'activité
-  Entrepôt logistique

## ACQUISITIONS RÉALISÉES AU COURS DE L'ANNÉE 2020



### MONTIGNY LE BRETONNEUX

Adresse : **2 avenue des Trois Peuples**  
 Typologie : **Locaux d'activités**  
 Date d'acquisition : **27/01/2020**  
 Surface : **2 361 m<sup>2</sup>**  
 Valeur Comptable (k€): **3 085**  
 Locataire : **ID VERDE**



### LIEUSAIN

Adresse : **110 Impasse Madeleine Brès**  
 Typologie : **Locaux d'activités**  
 Date d'acquisition : **28/04/2020**  
 Surface : **1 556 m<sup>2</sup>**  
 Valeur Comptable (k€): **2 100**  
 Locataires : **ATHP Assistance technique, France Lubrifiants Services (FLS)**



### SAINT CHAMOND

Adresse : **9001 rue de Crête d'Ouille**  
 Typologie : **Entrepôt logistique**  
 Date d'acquisition : **25/05/2020**  
 Surface : **6 379 m<sup>2</sup>**  
 Valeur Comptable (k€): **2 813**  
 Locataire : **LOGTEX**

## ACQUISITIONS RÉALISÉES AU COURS DE L'ANNÉE 2020 (SUITE)



### NOISIEL

Adresse : **1 rue de la Mare Blanche**

Typologie : **Locaux d'activités**

Date d'acquisition : **30/07/2020**

Surface : **4 697 m<sup>2</sup>**

Valeur Comptable (k€): **5 610**

Locataire : **BANCTEC**



### CHAURAY

Adresse : **40 boulevard François Arago**

Typologie : **Logistique urbaine**

Date d'acquisition : **18/09/2020**

Surface : **20 179 m<sup>2</sup>**

Valeur Comptable (k€): **11 200**

Locataires : **20 locataires dont Xerox & Alliance Healthcare**



### ELANCOURT

Adresse : **65 Avenue Georges Polizer**

Typologie : **Logistique urbaine**

Date d'acquisition : **30/09/2020**

Surface : **1 534 m<sup>2</sup>**

Valeur Comptable (k€): **2 677**

Locataire : **GENERAL LOGISTIC SYSTEMS France (GLS)**



## BAILLY ROMAINVILLIERS

Adresse : **Avenue Christian Doppler**

Typologie : **Locaux d'activités**

Date d'acquisition : **27/11/2020**

Surface : **5 470 m<sup>2</sup>**

Prix d'acquisition en VEFA (k€): **7 500**

Valeur Comptable (k€): **1 500**

Date de livraison : **JANVIER 2022**



## PORTEFEUILLE STAMP

Nombre d'actifs : **11**

Adresse : **France**

Typologie : **Logistique urbaine**

Date d'acquisition : **21/12/2020**

Surface : **13 681 m<sup>2</sup>**

Valeur Comptable (k€): **8 950**

Locataire : **LA POSTE**



## TRAPPES

Adresse : **1 Avenue des Bouleaux**

Typologie : **Locaux d'activités**

Date d'acquisition : **30/12/2020**

Surface : **5 500 m<sup>2</sup>**

Valeur Comptable (k€): **4 917**

Locataire : **HELLERMANN TYTON,  
POLE EMPLOI**

## Gestion locative

Le taux d'occupation financier d'ActivImmo s'élève à 99,1% au dernier trimestre. En effet, ActivImmo a principalement acquis des immeubles loués en intégralité à un ou deux locataires. Seul le parc d'activités de Chauray présente une légère vacance structurelle qui correspond à la rotation naturelle d'un actif loué à une vingtaine de locataires.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**99,1%**

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

L'actif de Bailly-Romainvilliers qui est en construction n'est pas encore loué mais le vendeur a accordé à ActivImmo une garantie locative de 14 mois à compter de la livraison. La commercialisation déjà en cours a permis d'établir un premier contact avec un locataire de premier plan sur environ un quart de la surface.

Avec une WALB de 2,5 années et une WALT de 5,7 années, l'état locatif d'ActivImmo ne présente pas de risque de départ significatif à court terme. Alderan reste cependant à l'écoute des locataires pour assurer leur pérennisation.

Le plus gros locataire, le groupe La Poste, représente 25% des loyers mais compte tenu de la qualité de ce grand groupe français et du fait qu'il loue 11 sites dont les baux sont indépendants les uns des autres, il n'expose pas ActivImmo à un risque locatif important. Ce poids va en tout état de cause baisser fortement avec l'accroissement significatif de la taille du portefeuille en 2021.

Enfin, ActivImmo n'a pas été impactée par la crise sanitaire. Certains locataires ont demandé un report ou un abandon de loyer. Alderan a étudié les demandes au cas par cas et a accepté quelques reports, mais aucun abandon de loyer significatif. Au 31 décembre 2020, tous les loyers sont encaissés.

## Travaux

Le patrimoine d'ActivImmo n'a pas nécessité de travaux significatifs au cours de l'exercice 2020. Cependant, 54 k€ ont été provisionnés au 31 décembre 2020 au titre de la provision pour gros entretien. Cette provision correspond à des travaux qui seront réalisés en 2021 ou 2022 pour changer l'éclairage de l'entrepôt d'Alizay dans la cadre d'une démarche conjointe d'amélioration énergétique avec le locataire ainsi que traiter des problèmes d'infiltration identifiés à l'acquisition dans l'immeuble de Noisiel.

## Financement des acquisitions

La société propriétaire de l'immeuble de Chauray était endettée lors de son acquisition et Alderan avait choisi

de maintenir cette dette pour être sûr de pouvoir financer les autres acquisitions envisagées au cours du quatrième trimestre et de la rembourser si la collecte le permettait. Ce fut le cas, la dette a donc été remboursée en décembre. Le taux de la dette était l'Euribor augmenté d'une marge de 2,0%. Le montant de la dette était de 3,6 M€, le taux d'endettement de la SCPI était donc de 12% au 30 septembre, ce qui est en-deçà des 30% autorisés par les statuts et l'Assemblée Générale. Au 31 décembre 2020, l'endettement d'ActivImmo était nul.

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

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Au 31 décembre 2020 le capital social d'ActivImmo s'élève à 64 695 158 €. Il est divisé en 129 390 parts. La capitalisation de la SCPI est de 78 928 093 €.

119 040 parts ont été souscrites au cours de l'année 2020 soit 72,6M€. Au 31 décembre 2020, la SCPI compte 1832 associés.

La Société de Gestion a perçu 7 697 k€ d'honoraires à l'occasion des souscriptions.

Il n'est intervenu ni retrait de parts, ni cession de parts de gré à gré au cours de l'année 2020. On compte par ailleurs 137 parts qui ont été transférées par donation, succession, ou liquidation de société.

## GOUVERNANCE 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 2020

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société de Gestion a versé à son personnel 888 k€ brut pour un effectif moyen de 13 salariés.

Cette rémunération est ventilée comme suit :

- 762 k€ en rémunération fixe,
- 126 k€ en rémunération variable primes.

Ventilé comme suit entre les catégories de personnel :

- 705 k€ pour les cadres,
- 183 k€ 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.

### 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<sup>e</sup> 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'ASPIIM.

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 du 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 en matière de durabilité** : Il s'agit du risque lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement, et, à terme, sur la valeur nette d'inventaire du fonds.

**Risque de change** : lié à un investissement qui aurait lieu dans un État dont la devise ne serait pas l'euro.

## 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 4 fois en 2020 et une fois en 2021 :

- **le 26 février 2020** pour revoir les comptes annuels 2019 et les perspectives 2020 ;
- **le 11 juin 2020** pour valider le principe de l'augmentation du délai de jouissance du «1er jour du 4<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription» au « 1er jour du 6<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription» ;
- **le 13 octobre 2020** pour effectuer une revue générale de l'activité de la SCPI ;
- **le 8 décembre 2020** pour donner son avis sur l'augmentation du capital social plafond pour le porter à 500M €.
- **le 26 février 2021** pour revoir les comptes annuels 2020 et les perspectives 2021.

## 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 Ordinaire le 28 juin 2021.

L'Assemblée Générale sera invitée à :

- approuver les comptes d'ActivImmo et affecter le résultat 2020 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.35) ;
- renouveler l'autorisation d'emprunt ; la Société de Gestion a mis en place une ligne de trésorerie pour préfinancer la collecte et ainsi pouvoir sécuriser plus facilement les acquisitions ; elle vous propose de la maintenir ; et,
- valider le montant des jetons de présence à verser aux membres du Conseil de Surveillance ; et,
- donner pouvoir pour les formalités consécutives à cette Assemblée Générale.

Pour mémoire, en 2020, l'Assemblée Générale s'est réunie une fois le 29 juin pour approuver les comptes 2019 et augmenter le capital plafond à 75 millions d'euros. En 2021, elle s'est réunie une première fois le 15 janvier pour porter le capital plafond à 500 millions d'euros.

# TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

| Au 31-12-2020 | LOGISTIQUE URBAINE | LOCAUX D'ACTIVITÉS | ENTREPÔTS LOGISTIQUES | EN %        |
|---------------|--------------------|--------------------|-----------------------|-------------|
| PARIS         | -                  | -                  | -                     | -           |
| ILE-DE-FRANCE | 19%                | 37%                | -                     | 56%         |
| RÉGIONS       | 34%                | -                  | 10%                   | 44%         |
| <b>TOTAUX</b> | <b>53%</b>         | <b>37%</b>         | <b>10%</b>            | <b>100%</b> |

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) |
|-------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>2019</b> | 5 175 000                                 | 6 127 964                                                                                                                             | 10 350                         | 166                              | 481 782                                                                                       | 610,00                           |
| <b>2020</b> | 64 695 158                                | 72 614 400                                                                                                                            | 129 390                        | 1 832                            | 7 697 123                                                                                     | 610,00                           |

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

## ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

Ce tableau n'est pas présenté car il n'y a eu ni cession ni retrait depuis la création d'Activimmo en 2019, jusqu'au 31 décembre 2020.

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     | 2020     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| <b>Prix de souscription au 1er janvier</b><br>(ou lors de la création de la société en 2019)                     | 610,00 € | 610,00 € |
| <b>Dividende versé au titre de l'année</b>                                                                       | 0,00 €   | 36,91 €  |
| <b>Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1er janvier</b><br>(ou lors de la création en 2019) (en %) | 0,00 %   | 6,05 %   |
| <b>Prix de souscription moyen de l'année</b>                                                                     | 610,00€  | 610,00€  |
| <b>Taux de distribution sur valeur de marché</b>                                                                 | 0,00%    | 6,05 %   |
| <b>Report à nouveau cumulé par part (en euros)</b>                                                               | 0,88 €   | 0,52 €   |



## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS

|                                                   | 2019        |                       | 2020         |                       |
|---------------------------------------------------|-------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| (en € par part en jouissance )                    | Par part    | En % du total revenus | Par part     | En % du total revenus |
| <b>REVENUS</b>                                    |             |                       |              |                       |
| Recettes locatives brutes                         | 4,18        | 100,00 %              | 38,17        | 75,94 %               |
| Produits financiers avant prélèvement libératoire |             |                       | 11,69        | 23,27 %               |
| Produits divers                                   |             |                       | 0,40         | 0,80 %                |
| <b>TOTAL REVENUS</b>                              | <b>4,18</b> | <b>100,00 %</b>       | <b>50,26</b> | <b>100,00 %</b>       |
| <b>CHARGES</b>                                    |             |                       |              |                       |
| Commission de gestion                             |             |                       |              |                       |
| Autres frais de gestion                           | 0,88        | 21,07 %               | 7,46         | 14,85 %               |
| Entretien du patrimoine                           |             |                       |              |                       |
| Charges locatives non récupérées                  |             |                       | 0,14         | 0,27 %                |
| <b>Sous-total charges externes</b>                | <b>0,88</b> | <b>21,07 %</b>        | <b>7,60</b>  | <b>15,13 %</b>        |
| Charges financières                               | 0,15        | 3,61 %                | 0,56         | 1,11 %                |
| Amortissements nets                               |             |                       |              |                       |
| - patrimoine                                      |             |                       |              |                       |
| - autres                                          |             |                       |              |                       |
| Provisions nettes                                 |             |                       |              |                       |
| - pour travaux                                    |             |                       | 2,37         | 4,72 %                |
| - autres                                          |             |                       |              |                       |
| <b>Sous-total charges internes</b>                | <b>0,15</b> | <b>3,61 %</b>         | <b>2,93</b>  | <b>5,83 %</b>         |
| <b>TOTAL CHARGES</b>                              | <b>1,03</b> | <b>24,68 %</b>        | <b>10,53</b> | <b>20,96 %</b>        |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                               | <b>3,15</b> | <b>75,32 %</b>        | <b>39,73</b> | <b>79,04 %</b>        |
| Nombre de parts en jouissance au 31 décembre      | 2 899       |                       | 22 742       |                       |

## EMPLOI DES FONDs

| (en €)                                        | 31/12/2019       | Durant l'année 2020 | 31/12/2020        |
|-----------------------------------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| Fonds collectés                               | 6 127 964        | 72 614 593          | 78 742 557        |
| Plus et moins-values sur cessions d'immeubles | -                | -                   | -                 |
| Emprunts                                      | -                | -                   | -                 |
| Commission de souscription                    | - 481 782        | - 7 697 147         | - 8 178 929       |
| Achats d'immeubles (hors frais)               | -1 250 000       | - 31 651 978        | - 32 901 978      |
| Achats titres (hors frais)                    | -                | - 5 275 692         | -5 275 692        |
| Comptes courants liés                         | -                | -6 025 741          | -6 025 741        |
| Frais d'acquisition                           | -144 149         | -3 092 825          | -3 236 974        |
| Frais de constitution                         | -67 878          | - 11 194            | - 79 072          |
| Dépôts et cautionnements                      |                  | -                   | -                 |
| <b>SOMMES RESTANTES À INVESTIR</b>            | <b>4 184 155</b> | <b>18 860 016</b>   | <b>23 044 171</b> |

Au 31 décembre 2020, 23 M€ restent à investir et Alderan a déjà identifié des investissements potentiels à hauteur de 20 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) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|---------------|---------------|------------------|------------------------|
| <b>( A ) Tranches de retard de paiement</b>                                                                                                  |           |              |               |               |                  |                        |
| Nombre cumulé de factures concernées                                                                                                         | 4         |              |               |               |                  |                        |
| Montant total des factures concernées - TTC                                                                                                  | 22 795,80 |              |               |               |                  |                        |
| % total des achats de l'exercice TTC                                                                                                         | 0,31 %    |              |               |               |                  | 0,00 %                 |
| % du chiffre d'affaires de l'exercice TTC                                                                                                    |           |              |               |               |                  |                        |
| <b>( B ) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>                                    |           |              |               |               |                  |                        |
| Nombre de factures exclues                                                                                                                   |           |              |               |               |                  | -                      |
| Montant total des factures exclues TTC                                                                                                       |           |              |               |               |                  |                        |
| <b>( C ) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délais légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)</b> |           |              |               |               |                  |                        |
| Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement                                                                           |           |              |               |               |                  |                        |

## DÉLAIS DE RÈGLEMENT CLIENTS

|                                                                                                                                              | 0 jour     | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|---------------|---------------|------------------|------------------------|
| <b>( A ) Tranches de retard de paiement</b>                                                                                                  |            |              |               |               |                  |                        |
| Nombre cumulé de factures concernées                                                                                                         | 18         |              | 1             |               |                  | 1                      |
| Montant total des factures concernées - TTC                                                                                                  | 736 231,39 |              | 96 250,80     |               |                  | 96 250,80              |
| % total des achats de l'exercice TTC                                                                                                         | 67,27 %    |              | 8,79 %        |               |                  | 8,97 %                 |
| % du chiffre d'affaires de l'exercice TTC                                                                                                    |            |              |               |               |                  |                        |
| <b>( B ) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>                                    |            |              |               |               |                  |                        |
| Nombre de factures exclues                                                                                                                   |            |              |               |               |                  | -                      |
| Montant total des factures exclues TTC                                                                                                       |            |              |               |               |                  |                        |
| <b>( C ) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délais légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)</b> |            |              |               |               |                  |                        |
| Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement                                                                           |            |              |               |               |                  |                        |

# COMPTES ANNUELS



## ÉTAT DU PATRIMOINE (PARTIE 1)

| (en €)                                                                                            | AU 31/12/2019         |                     | AU 31/12/2020        |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
|                                                                                                   | Valeurs<br>comptables | Valeurs<br>estimées | Valeurs<br>comptable | Valeurs<br>estimées |
| <b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>                                                                     |                       |                     |                      |                     |
| <b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>                                                                  |                       |                     |                      |                     |
| Terrains et constructions locatives                                                               | 1 250 000             | 1 440 000           | 31 401 978           | 32 200 000          |
| Agencements et aménagements                                                                       | -                     | -                   | -                    | -                   |
| Amortissements sur agencements et aménagements                                                    | -                     | -                   | -                    | -                   |
| Immobilisations en cours                                                                          | -                     | -                   | 1 500 000            | 1 940 000           |
| Avances et acomptes versés sur immobilisations                                                    | -                     | -                   | -                    | -                   |
| <b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>                                                |                       |                     |                      |                     |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives                                           | -                     | -                   | -                    | -                   |
| Gros entretiens                                                                                   | -                     | -                   | - 53 970             | -53 970             |
| Provisions pour risques et charges                                                                | -                     | -                   | -                    | -                   |
| <b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>                                                                |                       |                     |                      |                     |
| Immobilisations financières contrôlées                                                            | -                     | -                   | 5 275 692            | 6 364 470           |
| Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées     | -                     | -                   | 6 025 741            | 6 025 741           |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées                            | -                     | -                   | -                    | -                   |
| Provisions pour risques et charges                                                                | -                     | -                   | -                    | -                   |
| <b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>                                                           | <b>1 250 000</b>      | <b>1 440 000</b>    | <b>44 149 441</b>    | <b>46 476 241</b>   |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>                                                                |                       |                     |                      |                     |
| 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                                | -                     | -                   | -                    | -                   |
| Autres immobilisations financières                                                                | -                     | -                   | 5 217                | 5 127               |
| <b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>                                                     | <b>0</b>              | <b>0</b>            | <b>5 217</b>         | <b>5 127</b>        |

## ÉTAT DU PATRIMOINE (PARTIE 2)

| (en €)                                                     | AU 31/12/2019         |                     | AU 31/12/2020        |                     |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
|                                                            | Valeurs<br>comptables | Valeurs<br>estimées | Valeurs<br>comptable | Valeurs<br>estimées |
| <b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>             |                       |                     |                      |                     |
| Actifs immobilisés                                         | -                     | -                   | -                    | -                   |
| Amortissements des actifs immobilisés                      | -                     | -                   | -                    | -                   |
| Associés capital souscrit non appelé                       | -                     | -                   | -                    | -                   |
| Immobilisations incorporelles                              | -                     | -                   | -                    | -                   |
| <b>CRÉANCES</b>                                            |                       |                     |                      |                     |
| Locataires et comptes rattachés                            | 41 975                | 41 975              | 918 736              | 918 736             |
| Autres créances                                            | 3 209 106             | 3 209 106           | 2 372 556            | 2 372 566           |
| Provision pour dépréciation des créances                   | -                     | -                   | -                    | -                   |
| <b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉ</b>               |                       |                     |                      |                     |
| Valeurs mobilières de placement                            | -                     | -                   | -                    | -                   |
| Fonds de remboursement                                     | -                     | -                   | -                    | -                   |
| Autres disponibilités                                      | 1 142 393             | 1 142 393           | 24 006 840           | 24 006 840          |
| <b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>                   | <b>4 393 474</b>      | <b>4 393 474</b>    | <b>27 298 132</b>    | <b>27 298 132</b>   |
| <b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>        |                       |                     |                      |                     |
| <b>DETTES</b>                                              |                       |                     |                      |                     |
| Dettes financières                                         | -33 750               | -33 750             | -413 240             | -413 240            |
| Dettes d'exploitation                                      | -125 505              | -125 505            | -2 495 772           | -2 495 772          |
| Dettes diverses                                            | -7 195                | -7 195              | -630 635             | -630 635            |
| <b>TOTAL IV (ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>         | <b>-166 450</b>       | <b>-166 450</b>     | <b>-3 539 647</b>    | <b>-3 539 647</b>   |
| <b>TOTAL III + IV (ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>   | <b>4 227 024</b>      | <b>4 227 024</b>    | <b>23 758 485</b>    | <b>23 758 485</b>   |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>           |                       |                     |                      |                     |
| Charges constatées d'avance                                | -                     | -                   | 16 647               | 16 647              |
| Produits constatés d'avance                                | -33 750               | -33 750             | -614 397             | -614 397            |
| Autres comptes de régularisation                           | -                     | -                   | -                    | -                   |
| <b>TOTAL V (Comptes de régularisation actif et passif)</b> | <b>-33 750</b>        | <b>-33 750</b>      | <b>-597 750</b>      | <b>-597 750</b>     |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)</b> | <b>5 443 274</b>      |                     | <b>67 315 393</b>    |                     |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>                    |                       | <b>5 633 274</b>    |                      | <b>69 642 194</b>   |

(\*) 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<br>01/01/2020 | Affectation<br>résultat N-1 | Autres<br>mouvements | Au<br>31/12/2020  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------|
| <b>CAPITAL</b>                                                      |                  |                             |                      |                   |
| Capital souscrit                                                    | 5 175 000        |                             | 59 520 158           | 64 695 158        |
| Capital en cours de souscription                                    |                  |                             |                      | -                 |
| <b>PRIMES D'EMISSION</b>                                            | <b>259 155</b>   | <b>0</b>                    | <b>2 293 269</b>     | <b>2 552 424</b>  |
| Primes d'émission                                                   | 952 964          |                             | 13 094 435           | 14 047 399        |
| Primes de fusion                                                    |                  |                             |                      | -                 |
| Primes d'émissions en cours de souscription                         |                  |                             |                      | -                 |
| Prélèvement sur prime d'émission                                    | -693 809         |                             | -10 801 166          | -11 494 975       |
| Prélèvement sur prime de fusion                                     |                  |                             |                      | -                 |
| <b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>                                          | <b>0</b>         |                             |                      | <b>0</b>          |
| Écart de réévaluation                                               |                  |                             |                      | -                 |
| Écart de dépréciation des immeubles d'actifs                        |                  |                             |                      | -                 |
| <b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE</b> | <b>0</b>         |                             |                      | <b>0</b>          |
| <b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>      | <b>0</b>         |                             |                      | <b>0</b>          |
| <b>RÉSERVES</b>                                                     | <b>0</b>         |                             |                      | <b>0</b>          |
| <b>REPORT A NOUVEAU</b>                                             | <b>0</b>         | <b>9 118</b>                |                      | <b>9 118</b>      |
| <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>                                       | <b>9 118</b>     | <b>-9 118</b>               | <b>903 491</b>       | <b>903 491</b>    |
| Acomptes sur distribution                                           |                  |                             | -844 798             | -844 798          |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                                | <b>5 443 274</b> | <b>0</b>                    | <b>61 872 120</b>    | <b>67 315 393</b> |

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

Le 27 novembre 2020, ActivImmo a acquis l'actif de Bailly-Romainvilliers en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) pour un montant de 7,5 M€ HT et a déjà versé 1,5 M€. ActivImmo s'est engagé à verser le solde du prix de vente selon un échéancier qui s'étale jusqu'à la livraison de l'immeuble prévue début 2022. En contrepartie, le vendeur s'engage à achever l'immeuble selon le cahier des charges défini dans l'acte de vente.

ActivImmo a par ailleurs reçu et accepté en novembre et décembre 2020 deux offres de 5M€ chacune - soit un total de 10M€ - pour mettre en place deux lignes de trésorerie pour permettre la jonction entre la collecte et de futurs investissements. Ces lignes de trésorerie ont été formellement mises en place en 2021 et leurs caractéristiques sont détaillées dans la section «Événement post clôture».

La SCPI ACTIVIMMO a signé une promesse le 18 décembre 2020 pour l'acquisition d'un bien situé à Neuville en Ferrain pour un montant de 2,9 M€. L'acquisition définitive a eu lieu le 26 février 2021.

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 1)

| (en €)                                                                | EXERCICE 2019  | EXERCICE 2020    |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>                             |                |                  |
| Loyers                                                                | 12 106         | 867 997          |
| Charges facturées                                                     | 1 229          | 226 431          |
| Produits des participations contrôlées                                |                |                  |
| <b>PRODUITS ANNEXES</b>                                               |                |                  |
| Produits annexes                                                      |                |                  |
| Reprises de provisions pour créances douteuses                        |                |                  |
| Reprises de provisions pour gros entretiens                           |                |                  |
| Transfert de charges immobilières                                     | 144 149        | 3 167 825        |
| <b>TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS</b>                                   | <b>157 484</b> | <b>4 262 253</b> |
| <b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>                              |                |                  |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                           | 1 229          | 226 431          |
| Travaux de gros entretiens                                            |                |                  |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                             |                | 65 888           |
| <b>CHARGES ANNEXES</b>                                                |                |                  |
| Dotations aux provisions pour créances douteuses                      |                |                  |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens                         |                | 53 970           |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers |                |                  |
| Autres charges immobilières                                           | 144 149        | 3 095 950        |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés                    |                |                  |
| <b>TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES</b>                                  | <b>145 378</b> | <b>3 442 239</b> |
| <b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)</b>                | <b>12 106</b>  | <b>820 014</b>   |
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                        |                |                  |
| Reprises d'amortissements d'exploitation                              |                |                  |
| Reprises de provisions d'exploitation                                 |                |                  |
| Transfert de charges d'exploitation                                   | 481 782        | 7 723 958        |
| Autres produits                                                       | 0              | 3                |
| <b>TOTAL I PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                | <b>481 782</b> | <b>7 723 955</b> |

**COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE** (PARTIE 2)

| (en €)                                                          | EXERCICE 2019  | EXERCICE 2020    |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                   |                |                  |
| Commission de la Société de Gestion                             | 481 782        | 7 697 147        |
| Charges d'exploitation de la société                            | 2 551          | 176 083          |
| Diverses charges d'exploitation                                 |                | 20 500           |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                     |                |                  |
| Dotation aux provisions d'exploitation                          |                |                  |
| Dépréciation des créances douteuses                             |                |                  |
| <b>TOTAL II CHARGES D'EXPLOITATION</b>                          | <b>484 333</b> | <b>7 893 730</b> |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b> | <b>-2 551</b>  | <b>-169 772</b>  |
| <b>B = (I - II)</b>                                             |                |                  |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                                      |                |                  |
| Dividendes des participations non contrôlées                    |                | 264 000          |
| Produits d'intérêts des comptes courants                        |                |                  |
| Autres produits financiers                                      |                | 1 955            |
| Reprises de provisions sur charges financières                  |                |                  |
| <b>TOTAL I PRODUITS FINANCIERS</b>                              | <b>0</b>       | <b>265 955</b>   |
| <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>                                      |                |                  |
| Charges d'intérêts des emprunts                                 |                |                  |
| Charges d'intérêts des comptes courants                         |                |                  |
| Autres charges financières                                      | 437            | 12 706           |
| Dépréciations                                                   |                |                  |
| <b>TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES</b>                             | <b>437</b>     | <b>12 706</b>    |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)</b>                          | <b>-437</b>    | <b>253 249</b>   |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNEL</b>                                    |                |                  |
| Produits exceptionnels                                          |                |                  |
| Reprises de provisions exceptionnelles                          |                |                  |
| <b>TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                           | <b>0</b>       | <b>0</b>         |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                                  |                |                  |
| Charges exceptionnelles                                         |                |                  |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles  |                |                  |
| <b>TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                         | <b>0</b>       | <b>0</b>         |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)</b>                       | <b>0</b>       | <b>0</b>         |
| <b>RÉSULTAT NET (A + B + C + D)</b>                             | <b>9 118</b>   | <b>903 491</b>   |

# INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES ACTIFS IMMOBILIERS



## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES ACTIFS IMMOBILIERS

|                      | Valeur comptable<br>(en k€) | Valeur estimée<br>(en k€) | Surface totale<br>(m²) |
|----------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------|
| Entrepôt logistique  | 4 063                       | 4 540                     | 13 736                 |
| Locaux d'activités   | 17 212                      | 17 290                    | 19 584                 |
| Logistique urbaine   | 22 827                      | 24 670                    | 35 394                 |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b> | <b>44 102</b>               | <b>46 500</b>             | <b>68 714</b>          |

| Ville                                                 | Adresse                                  | Date d'acquisition | Typologie           | Valeur comptable<br>(k€) | Valeur d'expertise<br>(k€) | Surface<br>(en m²) |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------|
| Alizay                                                | Route du Manoir                          | 29/11/2019         | Entrepôt logistique | 1 250                    | 1 420                      | 7 357              |
| Montigny Le Bretonneux                                | 2 Avenue des Trois Peuples               | 27/01/2020         | Locaux d'activités  | 3 085                    | 3 050                      | 2 361              |
| Lieusaint                                             | 110 Impasse Madeleine Brès               | 28/04/2020         | Locaux d'activités  | 2 100                    | 1 960                      | 1 556              |
| Saint Chamond                                         | 9001 rue de Crète d'Oeille               | 25/05/2020         | Entrepôt logistique | 2 813                    | 3 120                      | 6 379              |
| Noisiel                                               | 1 rue de la Mare Blanche                 | 30/07/2020         | Locaux d'activités  | 5 610                    | 4 920                      | 4 697              |
| Elancourt                                             | 65 Avenue Gorges Polizer                 | 30/09/2020         | Logistique Urbaine  | 2 677                    | 2 690                      | 1 534              |
| Aubergenville                                         | 5 rue des Chevries                       | 21/12/2020         | Logistique Urbaine  | 1 600                    | 1 790                      | 1 844              |
| Ermont                                                | Rue du Centre technique                  | 21/12/2020         | Logistique Urbaine  | 970                      | 1 150                      | 1 175              |
| Trappes                                               | 27 Avenue Georges Politzer               | 21/12/2020         | Logistique Urbaine  | 1 050                    | 1 100                      | 1 106              |
| Domont                                                | 4 rue des Boisseliers                    | 21/12/2020         | Logistique Urbaine  | 700                      | 750                        | 1 075              |
| Mantes-la-Jolie                                       | Rue Dieudonnée Cotes et Maurice Bellonte | 21/12/2020         | Logistique Urbaine  | 1 400                    | 1 450                      | 2 030              |
| Aizenay                                               | 9 rue André Ampère                       | 21/12/2020         | Logistique Urbaine  | 530                      | 550                        | 1 057              |
| Change                                                | Roue de la Chemardière                   | 21/12/2020         | Logistique Urbaine  | 250                      | 320                        | 526                |
| Beaucouze                                             | 13 rue de l'Argelette                    | 21/12/2020         | Logistique Urbaine  | 300                      | 340                        | 583                |
| Lons-le-Saunier/<br>Perrigny                          | 1695 rue de la Lieme                     | 21/12/2020         | Logistique Urbaine  | 1 300                    | 1 300                      | 2 777              |
| Dannemarie-sur-Crète                                  | 6 rue Thalès                             | 21/12/2020         | Logistique Urbaine  | 370                      | 370                        | 760                |
| Saint-Brevin-Les-Pins                                 | 6 ter route des Pessais                  | 21/12/2020         | Logistique Urbaine  | 480                      | 500                        | 748                |
| Trappes                                               | 1 Avenue des Bouleaux                    | 30/12/2020         | Locaux d'activités  | 4 917                    | 5 420                      | 5 500              |
| <b>SOUS TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b> |                                          |                    |                     | <b>31 402</b>            | <b>32 200</b>              | <b>43 065</b>      |
| Bailly Romainvilliers                                 | Avenue Christian Doppler                 | 27/11/2020         | Locaux d'activités  | 1 500                    | 1 940                      | 5 470              |
| <b>SOUS TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>            |                                          |                    |                     | <b>1 500</b>             | <b>1 940</b>               | <b>5 470</b>       |
| Chauray                                               | 40 Boulevard François Arago              | 18/09/2020         | Logistique Urbaine  | 11 200                   | 12 360                     | 20 179             |
| <b>SOUS TOTAL DÉTENU INDIRECTEMENT</b>                |                                          |                    |                     | <b>11 200</b>            | <b>12 360</b>              | <b>20 179</b>      |
| <b>TOTAL</b>                                          |                                          |                    |                     | <b>44 102</b>            | <b>46 500</b>              | <b>68 714</b>      |

## RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

### Faits marquants de l'exercice

ActivImmo a poursuivi le développement amorcé en 2019.

Elle a ainsi étoffé son patrimoine qui compte au 31 décembre 2020, 20 actifs répartis sur le territoire français. 19 de ces actifs sont détenus directement par ActivImmo et le vingtième, l'immeuble de Chauray, est détenu par l'intermédiaire de la SCI BB-8. ActivImmo a acquis 998 titres sur les 1000 qui composent le capital de la SCI BB-8 le 18 septembre 2020.

Ce sont donc 19 bâtiments qui ont été acquis en 2020 pour un total de 42,8 M€ qui se répartissent entre 31,6 M€ d'immeubles acquis directement par ActivImmo et 11,2 M€ acquis par l'intermédiaire de la SCI BB-8.

Ces acquisitions ont été financées par 72,6 M€ collectés auprès de 1 666 nouveaux associés présentés principalement par le réseau de partenaires d'Alderan.

Il convient par ailleurs de rappeler qu'au cours de l'année 2020, le délai de jouissance des nouvelles parts a été porté au 1er jour du sixième mois qui suit le mois de la souscription à compter du 3 juillet 2020. Et l'Assemblée Générale Extraordinaire d'ActivImmo a décidé d'augmenter la capital social plafond, pour le porter de 19,2 M€ à 75,0 M€ le 29 juin 2020.

Enfin, il convient de noter que la crise sanitaire n'a pas eu d'effet sur l'activité d'ActivImmo. En effet, les locataires d'ActivImmo ont pu continuer à exercer leurs différentes activités et tous les loyers sont encaissés. Quelques délais de paiement ont été accordés à certains locataires au début de la crise. Les locataires concernés ont désormais repris les paiements selon les termes initiaux des baux.

### 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 second exercice de la société. L'exercice couvre la période du premier janvier au 31 décembre 2020 soit une durée de 12 mois.

### 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<br>au 01/01/2020 | Augmentations     | Diminutions | Valeurs brutes<br>au 31/12/2020 |
|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------|-------------|---------------------------------|
| Droits réels                        |                                 |                   |             | 0                               |
| Terrains et constructions locatives | 1 250 000                       | 30 151 978        |             | 31 401 978                      |
| Agencements et aménagements         | 0                               |                   |             | 0                               |
| Immobilisations en cours            | 0                               | 1 500 000         |             | 1 500 000                       |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>1 250 000</b>                | <b>31 651 978</b> | <b>0</b>    | <b>32 901 978</b>               |

### ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (EN €)

|                               | Valeurs brutes<br>au 01/01/2020 | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes<br>au 31/12/2020 |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------|-------------|---------------------------------|
| Dépréciations exceptionnelles |                                 |               |             | 0                               |
| Agencements et aménagements   |                                 |               |             | 0                               |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>          | <b>0</b>                        | <b>0</b>      | <b>0</b>    | <b>0</b>                        |

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

|                      | Valeurs brutes<br>au 01/01/2020 | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes<br>au 31/12/2020 |
|----------------------|---------------------------------|---------------|-------------|---------------------------------|
| Gros entretiens      |                                 | 53 970        |             | 53 970                          |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b> | <b>0</b>                        | <b>53 970</b> | <b>0</b>    | <b>53 970</b>                   |

### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (EN €)

|                                                                                                        | Valeurs brutes<br>au 01/01/2020 | Augmentations     | Diminutions | Valeurs brutes<br>au 31/12/2020 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|-------------|---------------------------------|
| Immobilisations financières non contrôlés                                                              | 0                               | 5 275 692         |             | 5 275 692                       |
| Avances en compte courant et créances<br>rattachées des immobilisations finan-<br>cières non contrôlés |                                 | 6 025 741         |             | 6 025 741                       |
| Autres immobilisations financières                                                                     |                                 | 5 217             |             | 5 217                           |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                                                                   | <b>0</b>                        | <b>11 306 650</b> | <b>0</b>    | <b>11 306 650</b>               |

ActivImmo a acquis le 18/09/2020 les titres de la société BB-8 qui détient l'immeuble de Chauray. Elle a aussi à cette même date le compte courant d'actionnaire.

### ÉTAT DES CRÉANCES LOCATAIRES (EN €)

|                                       | Solde au 31/12/2020 | Solde au 31/12/2019 |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Créances locataires                   | 918 736             | 41 975              |
| Créances douteuses                    | 0                   | 0                   |
| Dépréciations des créances locataires | 0                   | 0                   |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>918 736</b>      | <b>41 975</b>       |

Les créances clients au 31 décembre 2020 correspondent principalement au loyer du 1er trimestre 2021 à hauteur de 832 482,19€ et ont intégralement été encaissées à ce jour.

**ÉVOLUTIONS DES DÉPRÉCIATIONS**

|                                     | <b>Solde au<br/>01/01/2020</b> | <b>Dotation de<br/>l'exercice</b> | <b>Reprise de<br/>l'exercice</b> | <b>Solde au<br/>31/12/2020</b> |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| Dépréciation des créances locatives | 0                              |                                   |                                  | 0                              |

**AUTRES CRÉANCES**

|                                | <b>Solde au 31/12/2020</b> | <b>Solde au 31/12/2019</b> |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Avances fournisseurs           | 0                          | 0                          |
| Etat                           | 1 526 452                  | 120 861                    |
| Autres débiteurs               | 292 825                    | 3 088 246                  |
| Compte d'attente souscripteurs | 555 071                    | 0                          |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>2 374 348</b>           | <b>3 209 107</b>           |

**VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS (EN €)**

|                       | <b>Solde au 31/12/2020</b> | <b>Solde au 31/12/2019</b> |
|-----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Autres disponibilités | 24 006 840                 | 1 142 393                  |
| <b>TOTAL</b>          | <b>24 006 840</b>          | <b>1 142 393</b>           |

**DETTES FINANCIÈRES (EN €)**

|                          | <b>Solde au 31/12/2020</b> | <b>Solde au 31/12/2019</b> |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Dépôts de garantie reçus | 413 240                    | 33 750                     |
| <b>TOTAL</b>             | <b>413 240</b>             | <b>33 750</b>              |

**ÉTAT DE DETTES (EN €)**

|                                   | <b>Solde au 31/12/2020</b> | <b>Solde au 31/12/2019</b> |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Dettes d'exploitation             | 0                          | 0                          |
| Fournisseurs Société de Gestion   | 2 383 310                  | 1 500                      |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 112 462                    | 124 005                    |
| Locataires créiteurs              | 0                          | 0                          |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>2 495 772</b>           | <b>125 505</b>             |

**DETTES DIVERSES (EN €)**

|                  | <b>Solde au 31/12/2020</b> | <b>Solde au 31/12/2019</b> |
|------------------|----------------------------|----------------------------|
| États            | 185 740                    | 6 996                      |
| Autres créiteurs | 22 944                     | 199                        |
| <b>TOTAL</b>     | <b>208 684</b>             | <b>7 195</b>               |

**COMPTES DE RÉGULARISATION (EN €)**

|                             | <b>Solde au 31/12/2020</b> | <b>Solde au 31/12/2019</b> |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Charges constatées d'avance | 16 647                     | 0                          |
| Produits constatés d'avance | -614 397                   | -33 750                    |
| <b>TOTAL</b>                | <b>-597 750</b>            | <b>-33 750</b>             |

**CAPITAL SOCIAL (EN €)**

|                | Valeurs brutes<br>au 01/01/2020 | Augmentations     | Diminutions | Valeurs brutes<br>au 31/12/2020 |
|----------------|---------------------------------|-------------------|-------------|---------------------------------|
| Capital social | 5 175 000                       | 59 520 158        |             | 64 695 158                      |
| <b>TOTAL</b>   | <b>5 175 000</b>                | <b>59 520 158</b> | <b>0</b>    | <b>64 695 158</b>               |

Au 31 décembre 2020, ActivImmo a émis 129 390,32 parts, au 31 décembre 2019 il y en avait 10 350.

**PRIME D'EMISSION (EN €)**

|                               | Valeurs brutes<br>au 01/01/2020 | Augmentations    | Diminutions | Valeurs brutes<br>au 31/12/2020 |
|-------------------------------|---------------------------------|------------------|-------------|---------------------------------|
| Primes d'émissions            | 952 964                         | 13 094 435       |             | 14 047 399                      |
| - Frais de constitution       | -67 878                         | -11 194          |             | -79 072                         |
| - Commissions de souscription | -481 782                        | -7 697 147       |             | -8 178 929                      |
| - Frais d'acquisition         | -144 149                        | -3 092 825       |             | -3 236 974                      |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>259 155</b>                  | <b>2 293 269</b> | <b>0</b>    | <b>2 552 424</b>                |

**Résultat de l'exercice**

Le résultat de l'exercice 2020 est bénéficiaire de 903 491 €.

**RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE**

(en €)

Exercice 2020

**Produits de l'activité immobilière**

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Loyers                                      | 867 997          |
| Charges et taxes refacturées aux locataires | 226 431          |
| Transfert de charges immobilières           | 3 167 825        |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>4 262 253</b> |

**Charges de l'activité immobilière**

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 226 431          |
| Autres charges                              | 65 888           |
| Frais d'acquisitions, honoraires divers     | 3 095 950        |
| Dotations Gros entretiens                   | 53 970           |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>3 442 239</b> |

**RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE****820 014**

| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>          |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| <b>(en €)</b>                           | <b>Exercice 2020</b> |
| <b>Produits d'exploitation</b>          |                      |
| Autres produits                         | 3                    |
| Transfert de charges d'exploitation     | 7 723 955            |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>7 723 958</b>     |
| <b>Charges d'exploitation</b>           |                      |
| Commission de la Société de Gestion     | 7 783 948            |
| Honoraires des commissaires aux comptes | 23 850               |
| Honoraires du dépositaire               | 13 363               |
| Honoraires d'expertises immobilières    | 28 300               |
| Honoraires d'expertises comptables      | -500                 |
| Honoraires d'expertises juridiques      | 5 500                |
| Honoraires divers                       | 6 658                |
| Autres frais                            | 32 611               |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>7 893 730</b>     |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>          | <b>- 169 773</b>     |

| <b>RÉSULTAT FINANCIER (en €)</b> | <b>Exercice 2020</b> |
|----------------------------------|----------------------|
| <b>Produits financiers</b>       |                      |
| Quotes-parts de bénéfices        | 264 000              |
| Intérêts créditeurs              | 1 955                |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>265 955</b>       |
| <b>Charges financières</b>       |                      |
| Intérêts débiteurs               | 12 706               |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>12 706</b>        |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>        | <b>253 249</b>       |

## 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 2020                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Commission de souscription</b>                                                                    | 10,6% des sommes collectées                                                          | 7 697 k€ HT                                                                              |
| <b>Commission de gestion</b>                                                                         | 10% des recettes de toutes natures encaissées HT                                     | 87 k€                                                                                    |
| <b>Commission sur acquisition et arbitrage des actifs immobiliers</b>                                | 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. |
| <b>Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier</b> | 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.

## ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Depuis le premier janvier 2021, ActivImmo a acquis 2 actifs pour un total de 8,7 M€ hors droits. Ces deux actifs sont entièrement loués.

Par ailleurs, ActivImmo a signé trois promesses portant sur un portefeuille total de 28 bâtiments d'une surface globale de 157 145 m<sup>2</sup> et un prix d'acquisition hors droit de 101 M€. La majeure partie de ces actifs sont loués à des transporteurs de premier plan pour des durées fermes qui vont de 3 à 12 ans.

ActivImmo a aussi mis en place deux lignes de trésorerie de 5M€ chacune pour un encours total de 10M€. Elles portent intérêt à Euribor +1,30% pour l'une et +1,40% pour l'autre. Ces lignes de trésorerie serviront à refinancer la collecte et permettent à ActivImmo d'être en position de force vis à vis des vendeurs. A ce jour elles n'ont pas encore été tirées mais pourraient l'être pour quelques semaines après les acquisitions visées ci-dessus.

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 31/12/2020 : 129 390<br>(en €)                   |                        |               |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|
|                                                                     | Intégralité de la SCPI | Par part      |
| Placements immobiliers                                              | 31 401 978             |               |
| Immobilisations financières et comptes courants                     | 11 301 433             |               |
| Autres actifs nets                                                  | 24 611 982             |               |
| <b>VALEUR COMPTABLE</b>                                             | <b>67 315 394</b>      | <b>520,25</b> |
| Valeurs vénales des immeubles                                       | 46 500 000             |               |
| Autres actifs nets                                                  | 23 142 194             |               |
| <b>VALEUR DE RÉALISATION</b>                                        | <b>69 642 194</b>      | <b>538,23</b> |
| <b>VALEUR DE RÉALISATION</b>                                        | 69 642 194             |               |
| Commissions de souscriptions au moment de la reconstitution (10,6%) | 8 257 352              |               |
| Frais de notaire et droit d'enregistrement (7,50%)                  | 3 487 500              |               |
| <b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>                                     | <b>81 387 046</b>      | <b>629,00</b> |

A photograph of a modern building with a blue metal roof and white walls. The building has large windows and a balcony. The image is overlaid with a semi-transparent orange rectangle containing the title text.

# 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 la gestion et l'examen des comptes de la Société concernant l'exercice clos le 31 décembre 2020 ainsi que sur les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société en date du 28 juin 2021.

Au cours de cet exercice, le Conseil de Surveillance s'est réuni quatre fois, les 26 février, 11 juin, 13 octobre et 8 décembre 2020 et a conduit ses débats avec l'implication qui s'impose. Il a observé le travail accompli par la Société de Gestion pour poursuivre le développement de 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 2021 pour prendre connaissance des comptes annuels 2020 et rencontrer le Commissaire aux comptes d'ActivImmo.

### I. Revue des événements du second exercice

L'exercice 2020 est le second exercice d'ActivImmo et le premier exercice de 12 mois. Au cours de celui-ci, le bon niveau de collecte - 73 M€ - et la capacité d'Alderan à investir cette collecte ont permis à ActivImmo de constituer un portefeuille de 20 actifs d'une valeur de 46,5M€ pour un prix de revient de 44,1M€.

En valeur vénale, ces actifs sont répartis à 56% en Ile-de-France et 44 % en région. En matière de typologie, on recense 10% d'entrepôts logistiques, 37% de locaux d'activité et 53% de bâtiments de logistique urbaine.

En conclusion, malgré son jeune âge, le patrimoine d'ActivImmo présente donc déjà une diversification tout à fait satisfaisante.

Au 31 décembre 2020, l'état locatif présente une forte concentration sur un locataire qui représente 25% des loyers mais la qualité de ce locataire n'expose pas le patrimoine d'ActivImmo à un risque fort. De plus, la poursuite de l'accroissement du portefeuille va réduire cette exposition.

Par ailleurs, le 29 juin 2020 lors de l'Assemblée Générale d'Approbation des comptes 2019, vous avez décidé d'augmenter le capital plafond d'ActivImmo pour le porter à 75 M€. L'Assemblée Générale du 15 janvier 2021 a fixé un nouveau plafond à 500 M€. Le Conseil de Surveillance s'était réuni pour examiner ces propositions d'augmentation de capital qui n'appelaient pas de commentaires de sa part.

### II. Expertise du patrimoine de votre Société

Les immeubles détenus par la Société au 31 décembre 2020 ont été évalués par l'expert immobilier Jones Lang Lasalle Expertises à une valeur de 46,5 M€, soit 5,4% de plus que leur 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. Ce sont les mêmes qu'au 31 décembre 2019.

Ces conventions portent sur la rémunération de la Société de Gestion. Au titre de l'exercice, la Société a versé 7,7 M€ à la Société de Gestion au titre de la commission de souscription et 87 k€ d'honoraires de gestion locative.

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

### IV. Avis sur les résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2021

Lors de sa séance du 26 février 2021, 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 Ordinaire du 28 juin 2021 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 Ordinaire du 28 juin 2021.

### V. Impact de la crise sanitaire

La situation sanitaire liée à la pandémie de coronavirus n'a pas eu d'impact sur ActivImmo en 2020. En effet, la classe d'actifs sur laquelle ActivImmo intervient est résiliente dans ce contexte. Ainsi aucun loyer n'a été abandonné.

Le Conseil de Surveillance a par ailleurs pu constater que l'organisation interne d'Alderan pendant les différentes périodes de confinement a permis de délivrer un service à la hauteur des attentes des associés.

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 leurs missions respectives.

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

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31/12/2020



Mesdames, Messieurs les associés,

## 1. OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI Activimmo relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

## 5. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 « Evaluation des actifs immobilisés » 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.

## 6. VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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. 441-6 du code de commerce.

## 7. RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction 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 direction d'évaluer la capacité de la société 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.

## 8. 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 3 juin 2021**

**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 2020

## 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.

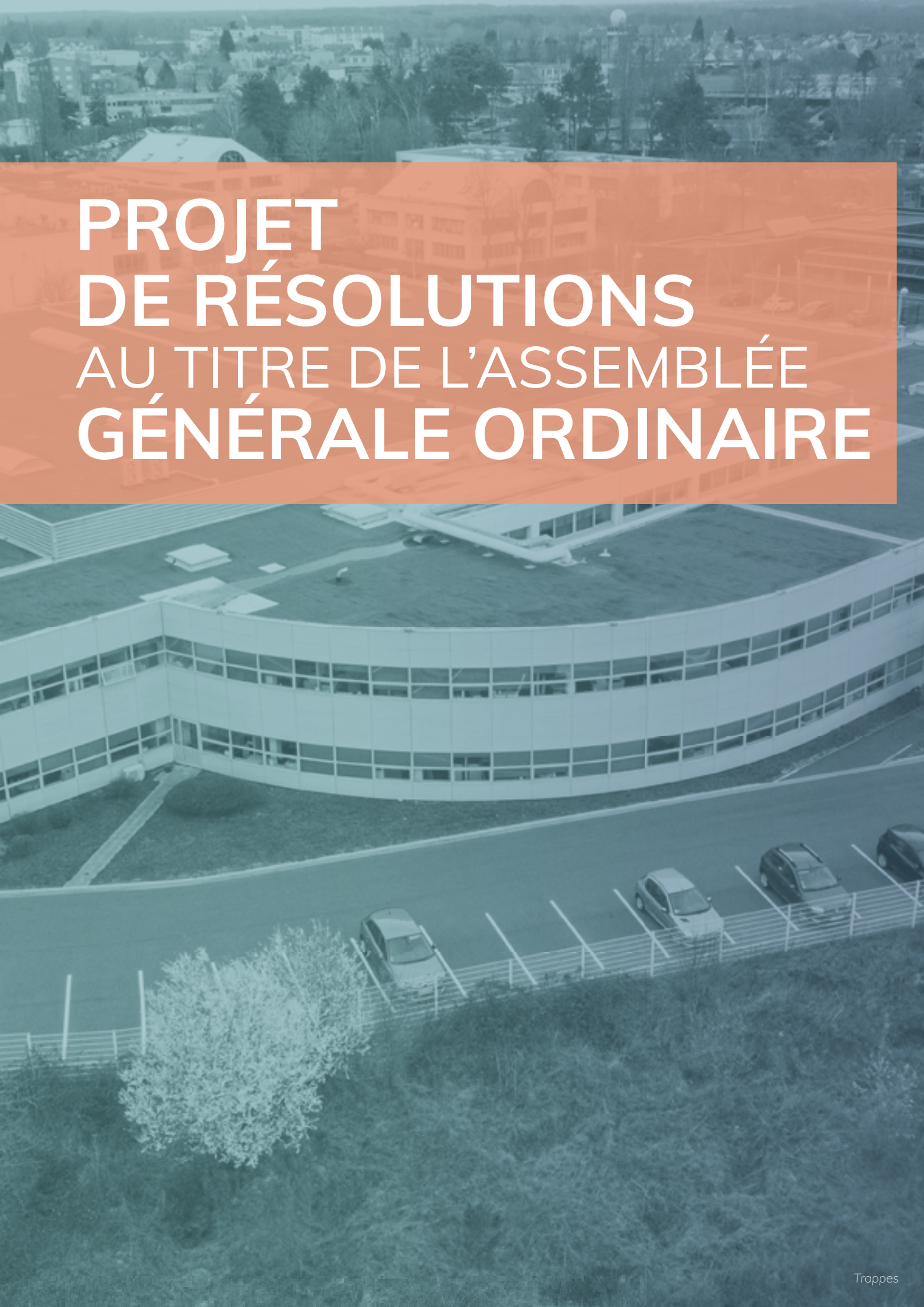
Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents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

## 1. CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 214-206 du code de commerce.

Fait à Paris, le 3 juin 2021  
Le commissaire aux comptes  
BM&A

Marie-Cécile Moinier  
Membres de la Compagnie régionale de Paris



# PROJET DE RÉOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

**PREMIÈRE RÉSOLUTION****Approbation des comptes**

L'Assemblée Générale Ordinaire, 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 2020, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, faisant ressortir un résultat bénéficiaire de 903 491 € pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

**DEUXIÈME RÉSOLUTION****Quitus à la Société de Gestion**

L'Assemblée Générale Ordinaire, 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 Ordinaire, 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**

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le résultat bénéficiaire de l'exercice 2020 s'élève à 903 491 €, que le report à nouveau s'élève à 9 118 € et en conséquence que le résultat distribuable s'élève à 912 609 €.

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du rapport du commissaire aux comptes, décide d'affecter le résultat distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2020 de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende de 844 798 €
- au report à nouveau pour le solde de 67 811 €

**En conséquence, le solde du poste Report à niveau est porté de 9 118 € à 67 811 €.**

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 était le premier exercice et aucun dividende n'a été distribué au titre de cet exercice.

**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** : 520,25 euros par part ;
- **Valeur de réalisation** : 538,23 euros par part ; et,
- **Valeur de reconstitution** : 629,00 euros par part.

L'Assemblée Générale Ordinaire, 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 Ordinaire, 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****Allocation des jetons de présence**

L'Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions de l'article 16 des Statuts, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président de la Société, décide de fixer à 9 000 € le montant annuel des jetons de présence qui sera répartis entre les membres du Conseil de Surveillance en tenant compte notamment du travail développé par tel ou tel membre et de l'absentéisme, conformément aux règles édictées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

**NEUVIÈME RÉSOLUTION****Pouvoirs et formalités**

L'Assemblée Générale Ordinaire 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.

# ACQUISITIONS 2021



## ACQUISITIONS RÉALISÉES DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2021



### NEUVILLE-EN-FERRAIN

Adresse : 5 rue du Duremont  
Typologie : Entrepôt logistique  
Date d'acquisition : 26/02/2021  
Surface locative : 5 716 m<sup>2</sup>  
Locataire : LOG VAD FORMULE 5



### LE GRAND QUEVILLY

Adresse : 1 avenue Eugène Varlin  
Typologie : Entrepôt logistique  
Date d'acquisition : 26/04/2021  
Surface locative : 12 227 m<sup>2</sup>  
Locataires : FERRERO



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 **ALDERAN.fr**