

RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2019 D 06065
Numéro SIREN : 853 533 594
Nom ou dénomination : ACTIVIMMO

Ce dépôt a été enregistré le 23/07/2021 sous le numéro de dépôt 71287

A thick red vertical bar is positioned on the left side of the page, extending from the top of the text area to the bottom.

ACTIVIMMO

**SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER
A CAPITAL VARIABLE**

**22, RUE DE COURCELLES
75008 PARIS**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

EXERCICE CLOS LE 31/12/2020

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 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

5. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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. VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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. RESPONSABILITES 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. RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A 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

COMPTES ANNUELS



ÉTAT DU PATRIMOINE (PARTIE 1)

(en €)	AU 31/12/2019		AU 31/12/2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptable	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
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	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	- 53 970	-53 970
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
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	-	-	-	-
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	1 250 000	1 440 000	44 149 441	46 476 241
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	5 217	5 127
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0	0	5 217	5 127

ÉTAT DU PATRIMOINE (PARTIE 2)

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

(*) 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 01/01/2020	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Au 31/12/2020
CAPITAL				
Capital souscrit	5 175 000		59 520 158	64 695 158
Capital en cours de souscription				-
PRIMES D'EMISSION	259 155	0	2 293 269	2 552 424
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				-
ÉCARTS D'ÉVALUATION	0			0
Écart de réévaluation				-
Écart de dépréciation des immeubles d'actifs				-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	0			0
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	0			0
RÉSERVES	0			0
REPORT A NOUVEAU	0	9 118		9 118
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	9 118	-9 118	903 491	903 491
Acomptes sur distribution			-844 798	-844 798
TOTAL GÉNÉRAL	5 443 274	0	61 872 120	67 315 393

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
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	12 106	867 997
Charges facturées	1 229	226 431
Produits des participations contrôlées		
PRODUITS ANNEXES		
Produits annexes		
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Reprises de provisions pour gros entretiens		
Transfert de charges immobilières	144 149	3 167 825
TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS	157 484	4 262 253
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 229	226 431
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		65 888
CHARGES ANNEXES		
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		
TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES	145 378	3 442 239
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	12 106	820 014
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	481 782	7 723 958
Autres produits	0	3
TOTAL I PRODUITS D'EXPLOITATION	481 782	7 723 955

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PARTIE 2)

(en €)	EXERCICE 2019	EXERCICE 2020
CHARGES D'EXPLOITATION		
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		
TOTAL II CHARGES D'EXPLOITATION	484 333	7 893 730
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-2 551	-169 772
B = (I - II)		
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		264 000
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		1 955
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I PRODUITS FINANCIERS	0	265 955
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	437	12 706
Dépréciations		
TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES	437	12 706
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	-437	253 249
PRODUITS EXCEPTIONNEL		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	0	0
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	9 118	903 491

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES ACTIFS IMMOBILIERS



INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES ACTIFS IMMOBILIERS

	Valeur comptable (en k€)	Valeur estimée (en k€)	Surface totale (m ²)
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
TOTAL GÉNÉRAL	44 102	46 500	68 714

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Typologie	Valeur comptable (k€)	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m ²)
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/ 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
SOUS TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				31 402	32 200	43 065
Bailly Romainvilliers	Avenue Christian Doppler	27/11/2020	Locaux d'activités	1 500	1 940	5 470
SOUS TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS				1 500	1 940	5 470
Chauray	40 Boulevard François Arago	18/09/2020	Logistique Urbaine	11 200	12 360	20 179
SOUS TOTAL DÉTENU INDIRECTEMENT				11 200	12 360	20 179
TOTAL				44 102	46 500	68 714

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 le 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 au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes 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
TOTAL	1 250 000	31 651 978	0	32 901 978

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (EN €)

	Valeurs brutes au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2020
Dépréciations exceptionnelles				0
Agencements et aménagements				0
TOTAL GÉNÉRAL	0	0	0	0

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (EN €)

	Valeurs brutes au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2020
Gros entretiens		53 970		53 970
TOTAL GÉNÉRAL	0	53 970	0	53 970

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (EN €)

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

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
TOTAL	918 736	41 975

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

	Solde au 01/01/2020	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Solde au 31/12/2020
Dépréciation des créances locatives	0			0

AUTRES CRÉANCES

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

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS (EN €)

	Solde au 31/12/2020	Solde au 31/12/2019
Autres disponibilités	24 006 840	1 142 393
TOTAL	24 006 840	1 142 393

DETTES FINANCIÈRES (EN €)

	Solde au 31/12/2020	Solde au 31/12/2019
Dépôts de garantie reçus	413 240	33 750
TOTAL	413 240	33 750

ÉTAT DE DETTES (EN €)

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

DETTES DIVERSES (EN €)

	Solde au 31/12/2020	Solde au 31/12/2019
États	185 740	6 996
Autres crédateurs	22 944	199
TOTAL	208 684	7 195

COMPTES DE RÉGULARISATION (EN €)

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

CAPITAL SOCIAL (EN €)				
	Valeurs brutes au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2020
Capital social	5 175 000	59 520 158		64 695 158
TOTAL	5 175 000	59 520 158	0	64 695 158

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 au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes 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
TOTAL	259 155	2 293 269	0	2 552 424

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
TOTAL	4 262 253
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
TOTAL	3 442 239
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	820 014

RÉSULTAT D'EXPLOITATION	
(en €)	Exercice 2020
Produits d'exploitation	
Autres produits	3
Transfert de charges d'exploitation	7 723 955
TOTAL	7 723 958
Charges d'exploitation	
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
TOTAL	7 893 730
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	- 169 773

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

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
Commission de souscription	10,6% des sommes collectées	7 697 k€ HT
Commission de gestion	10% des recettes de toutes natures encaissées HT	87 k€
Commission sur acquisition et arbitrage des actifs immobiliers	1,0% du prix indiqué dans l'acte d'achat -en cas de réemploi uniquement- ou de vente	Il n'y a eu ni acquisition ni arbitrage entrant dans le champ de la présente commission.
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier	3,0% maximum du montant des travaux immobilisés et relatifs au gros entretien	Il n'y a pas eu de travaux entrant dans le champ de la présente commission.

ACTIVIMMO a par ailleurs signé une convention de domiciliation avec Alderan. Le montant annuel de cette prestation s'élève à mille euros hors taxes.

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 m² 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 (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	
VALEUR COMPTABLE	67 315 394	520,25
Valeurs vénales des immeubles	46 500 000	
Autres actifs nets	23 142 194	
VALEUR DE RÉALISATION	69 642 194	538,23
VALEUR DE RÉALISATION	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	
VALEUR DE RECONSTITUTION	81 387 046	629,00



BM&A • 11, rue de Laborde • 75008 Paris
+33 (0)1 40 08 99 50 • www.bma-groupe.com

Société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes
Société par actions simplifiée au capital de 1 200 000 € - RCS Paris 348 461 443

ACTIVIMMO
Société civile de placement immobilier à capital variable
Procédant à une offre au public
Siège social : 22 rue de Courcelles, 75008 Paris
853 533 594 RCS Paris
(ci-après la « **Société** »)

<p>PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE EN DATE DU 28 JUIN 2021</p>

L'an deux mille vingt et un,

Le vingt-huit juin,

A 11 heures,

Les associés d'ACTIVIMMO, société civile de placement immobilier à capital variable procédant à une offre au public, dont le siège social est situé 22 rue de Courcelles, 75008 Paris et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 853 533 594 (la « **Société** »), se sont réunis en assemblée générale ordinaire sur convocation de la Société de Gestion, par avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires le 11 juin 2021 et courrier électronique envoyé aux associés le 10 juin 2021, conformément à l'article 20-4 des statuts de la Société (l'**Assemblée**).

Il a été établi une feuille de présence électronique qui a été émargée par chaque membre de l'Assemblée en entrant en séance, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Conformément à l'article 20-4-2 des statuts de la Société, la société ALDERAN, société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 22, rue de Courcelles, 75008 Paris, inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 538 704 479 et agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers le 5 septembre 2017 sous le numéro GP-17000026, en sa qualité de société de gestion de portefeuille et président de la Société (la « **Société de Gestion** » ou le « **Président de Séance** ») représentée par **Monsieur Rémy Bourgeon**, préside la présente assemblée.

Monsieur Philippe Baratte et la société **CAPEXIS**, représentée par Monsieur Pascal Morin, sont désignés scrutateurs (les « **Scrutateurs** »).

Les Scrutateurs désignent **Monsieur Emmanuel de Villèle** comme secrétaire de séance de l'Assemblée (le « **Secrétaire** »).

Le Président de Séance, les Scrutateurs et le Secrétaire forment le bureau de l'Assemblée. La feuille de présence est arrêtée et certifiée exacte par le bureau ainsi constitué qui constate que

les associés présents ou représentés possèdent **49,2** % des parts de la Société ayant le droit de vote.

Le cabinet BM&A, commissaire aux comptes de la Société, convoqué, est présent.

Conformément à l'article L. 214-108 du Code monétaire et financier, sont annexés au présent procès-verbal les pouvoirs données à chaque mandataire.

Le Président de Séance rappelle qu'en application de l'article 11-4-2 des statuts de la Société, en cas de démembrement de la propriété des parts, seuls les usufruitiers ont le droit de voter aux assemblées générales ordinaires, et en cas de pluralité d'usufruitiers, ils doivent se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux.

Le Président de Séance rappelle également qu'en application des articles 7-2 et 20-2 des statuts de la Société, les assemblées générales extraordinaires sont seules compétentes pour modifier le montant du capital statuaire et les statuts, les assemblées générales qualifiées d'ordinaires étant compétentes pour toute autre question.

En conséquence de ce qui précède, en cas de démembrement de la propriété des parts, seuls les usufruitiers votent sur les résolutions soumises aux délibérations de la présente assemblée générale ordinaire.

Le quorum requis consistant en un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social, conformément à l'article 20-3-1 des statuts de la Société, étant réuni, l'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Le Président de Séance met à la disposition des membres de l'Assemblée les documents suivants :

- la copie de la lettre de convocation adressée aux associés et au commissaire aux comptes ;
- la copie de l'avis de convocation publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires ;
- la feuille de présence ;
- le texte des projets des résolutions soumis à l'Assemblée ;
- le rapport du conseil de surveillance de la Société (le « **Conseil de Surveillance** ») ;
- les statuts de la Société ;
- la note d'information de la Société ; et
- le rapport annuel sur les comptes 2020.

Le Président de Séance rappelle ensuite que l'Assemblée est appelée à prendre des résolutions sur l'ordre du jour suivant :

1. Approbation des comptes
2. Quitus de la société de gestion
3. Quitus au Conseil de surveillance
4. Affectation du résultat
5. Approbation des valeurs réglementaires
6. Approbation des conventions réglementées
7. Renouvellement de l'autorisation d'emprunt
8. Allocation des jetons de présence
9. Pouvoirs et formalités

En tant que de besoin, l'Assemblée (i) déclare avoir reçu la totalité des documents et informations dont la communication est rendue obligatoire par les dispositions légales, réglementaires ou statutaires applicables et ainsi pouvoir se prononcer en toute connaissance de cause sur les résolutions figurant à l'ordre du jour, et (ii) régularise et ratifie en tant que de besoin toute irrégularité pouvant résulter de l'inobservation des dispositions qui précèdent.

Lecture est ensuite donnée du rapport de la Société de Gestion et de l'avis du Conseil de Surveillance.

Le Président de Séance déclare ensuite la discussion ouverte.

Personne ne demandant la parole, le Président de Séance met successivement aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION

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.

Vote pour : 99,29% des parts sociales disposant du droit de vote

Vote contre : 0,05% des parts sociales disposant du droit de vote

Abstention : 0,65% des parts sociales disposant du droit de vote

La résolution est adoptée

DEUXIEME RESOLUTION

Quitus de 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.

Vote pour : 98,87% des parts sociales disposant du droit de vote

Vote contre : 0,13% des parts sociales disposant du droit de vote

Abstention : 1,01% des parts sociales disposant du droit de vote

La résolution est adoptée

TROISIEME RESOLUTION

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.

Vote pour : 98,87% des parts sociales disposant du droit de vote
Vote contre : 0,14% des parts sociales disposant du droit de vote
Abstention : 0,99% des parts sociales disposant du droit de vote

La résolution est adoptée

QUATRIEME RESOLUTION ***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.

Vote pour : 98,92% des parts sociales disposant du droit de vote
Vote contre : 0,33% des parts sociales disposant du droit de vote
Abstention : 0,74% des parts sociales disposant du droit de vote

La résolution est adoptée

CINQUIEME RESOLUTION ***Approbation des valeurs réglementaire***

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.

Vote pour : 99,47% des parts sociales disposant du droit de vote
Vote contre : 0,03% des parts sociales disposant du droit de vote
Abstention : 0,50% des parts sociales disposant du droit de vote

La résolution est adoptée

SIXIEME RESOLUTION
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.

Vote pour : 98,96% des parts sociales disposant du droit de vote
Vote contre : 0,07% des parts sociales disposant du droit de vote
Abstention : 0,97% des parts sociales disposant du droit de vote

La résolution est adoptée

SEPTIEME RESOLUTION
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.

Vote pour : 99,19% des parts sociales disposant du droit de vote
Vote contre : 0,17% des parts sociales disposant du droit de vote
Abstention : 0,64% des parts sociales disposant du droit de vote

La résolution est adoptée

HUITIEME RESOLUTION
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 réparti 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.

Vote pour : 95,88% des parts sociales disposant du droit de vote
Vote contre : 1,58% des parts sociales disposant du droit de vote
Abstention : 2,54% des parts sociales disposant du droit de vote

La résolution est adoptée

NEUVIÈME RÉSOLUTIONI
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.

Vote pour : 99,34% des parts sociales disposant du droit de vote
Vote contre : 0,01% des parts sociales disposant du droit de vote
Abstention : 0,65% des parts sociales disposant du droit de vote

La résolution est adoptée

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président de Séance déclare la séance levée à 12 heures 05.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par les membres du bureau de l'Assemblée.

ALDERAN
Représentée par Monsieur Rémy
Bourgeon
Président de séance

Monsieur Philippe Baratte
Scrutateur

CAPEXIS
Représentée par Monsieur
Pascal Morin
Scrutateur

**Monsieur Emmanuel de
Villèle**
Secrétaire de séance