



**1<sup>ÈRE</sup> SCPI LABELLISÉE ISR**  
spécialisée dans la  
**LOGISTIQUE URBAINE** & les  
**LOCAUX D'ACTIVITÉS**





# AVERTISSEMENT

Cette brochure est un document promotionnel. Elle ne constitue pas une offre de souscription, ni un conseil personnalisé. Les illustrations figurant dans ce document sont données à titre d'exemple pour représenter les segments immobiliers ciblés par la SCPI ACTIVIMMO. Elles ne sont donc pas contractuelles.

Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital. L'ensemble des risques associés à cet investissement est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Ces documents sont disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion ou directement sur le site [www.alderan.fr](http://www.alderan.fr)

Les performances passées ne peuvent constituer un indicateur fiable des performances futures. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. Cet investissement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 8 ans. La note d'information prévue par les articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier a reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers SCPI n° 19-14 en date du 26 juillet 2019. Cette note d'information est disponible gratuitement et sur simple demande auprès d'ALDERAN, 22 rue de Courcelles, 75008 Paris, par téléphone au 01 42 89 47 95 ou sur le site internet [www.alderan.fr](http://www.alderan.fr). Une annonce a été publiée au BALO n°109 en date du 11 septembre 2019.

## PRINCIPAUX RISQUES POUR L'INVESTISSEUR

Le montant qu'il est raisonnable d'investir au capital de la SCPI ACTIVIMMO dépend de votre situation patrimoniale, de vos objectifs et horizon d'investissement, et de votre acceptation des risques spécifiques liés à un investissement immobilier. ALDERAN ne donne pas de conseil en investissement. Il vous appartient de vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine pour vous assurer que cet investissement répond à vos besoins.

La SCPI ACTIVIMMO est un produit de placement collectif en immobilier à capital variable. La durée minimale recommandée pour le placement en SCPI de votre épargne est de 8 ans. Compte tenu de sa nature, il est exposé à différents risques.

### 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 organisé.

### RISQUE LIÉ À LA GESTION DISCRETIONNAIRE

Résultant de la sélection, par les Gérants, d'investissements moins performants.

### 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 LIÉ AU FINANCEMENT

Lié à l'effet de levier qui expose de façon plus importante les investisseurs à la variation du marché locatif. En cas de baisse du marché immobilier, le risque de perte pourrait être plus important, qu'en l'absence de financement. Par ailleurs, l'augmentation des taux d'intérêts pourrait augmenter les charges financières du véhicule en l'absence de taux de couverture.

### RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi.

### RISQUE DE CHANGE

Lié à un investissement qui aurait lieu dans un État dont la devise ne serait pas l'euro.

## RESTRICTION À L'ÉGARD DES « US PERSON »

Les parts de la SCPI ActivImmo ne sont pas destinées et ne peuvent pas être souscrites par des résidents ou citoyens des Etats-Unis d'Amérique (en ce compris leurs territoires et possessions) et plus largement par toute « US Person » telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »).



**650M€ DE PATRIMOINE SOUS GESTION**  
 au 31.12.2021

Saint-Donat-sur-l'Herbasse

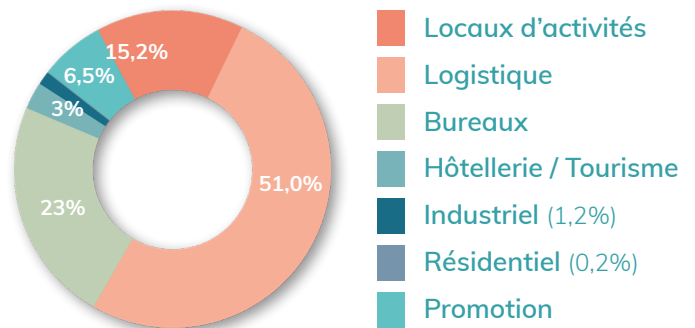
## ALDERAN, LA SGP D'ACTIVIMMO, 22 ANS D'EXPÉRIENCE DANS L'IMMOBILIER

L'équipe d'Alderan intervient depuis 22 ans sur le marché immobilier professionnel et en particulier sur les locaux d'activités et la logistique. Alderan agit de manière indépendante sur l'ensemble du cycle de détention : acquisition, gestion et revente.

Sa connaissance du marché et son réseau d'apporteurs d'affaires permettent à Alderan d'avoir accès à des opérations qui sont présentées sans intermédiaire à un nombre d'acteurs très restreint.

Avec le lancement de la SCPI ActivImmo en 2019, première SCPI entièrement dédiée aux locaux d'activités et à la logistique urbaine, Alderan permet au grand public de bénéficier de son expertise historique.

Au cours de l'année 2021 Alderan aura analysé 1,7 milliards d'euros d'actifs, dont 1,3 milliards d'euros pour la seule classe d'actifs activités/logistique et investi plus de 190 millions d'euros sur cette dernière.



Actifs immobiliers sous gestion au 31.12.2021

Grâce à la parfaite compréhension des problématiques opérationnelles et financières, Alderan peut proposer plusieurs véhicules d'investissement (SCPI, OPPCI et fonds dédiés) et accompagner l'ensemble de sa clientèle dans l'élaboration de stratégies à haute valeur ajoutée.

## CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2021



**650M€**  
 Patrimoine sous gestion



**650 000M<sup>2</sup>**  
 Surfaces totales gérées



**95%**  
 Taux d'occupation  
 (hors développements)



**29M€**  
 Loyers annuels



**6.6%**  
 Rendement moyen



**109**  
 Immeubles



**161**  
 Locataires



**17**  
 Fonds régulés et non régulés



# INVESTIR DANS LA LOGISTIQUE : UNE CLASSE D'ACTIFS **DIVERSIFIANTE** & EN PLEIN **ESSOR**

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE LA **SCPI**

# 6,02%\*

## RENDEMENT 2021

annualisé pour une part en pleine jouissance

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### SCPI À CAPITAL VARIABLE

créée le 24/06/2019

### PRIX DE LA PART

610 euros (frais inclus – première souscription de 10 parts minimum)

### DÉLAI DE JOUISSANCE

1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois suivant le mois de la souscription

### FRAIS DE SOUSCRIPTION

10,6% HT (12,72 % TTC) maximum du montant de la souscription

### FRAIS DE GESTION ANNUELS

10 % HT (12 % TTC) maximum des loyers HT et produits financiers nets encaissés

### DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE

8 ans

## LA SCPI **ACTIVIMMO** : POUR QUELS **BESOINS** ?



Diversifier son patrimoine



Développer son épargne



Préparer sa retraite



Assurer l'avenir de sa famille

## INVESTIR SELON VOS BESOINS

Les associés ont la possibilité de souscrire sous différentes formes :

**Pleine propriété** : ils disposent alors de revenus dès l'expiration du délai de jouissance ;

**Nue-propriété** (démembrement de 3 à 20 ans) : les associés qui n'ont pas besoin de revenus immédiatement peuvent utiliser ce mode de souscription pour se constituer des revenus futurs en optimisant leur fiscalité ;

**Usufruit** : ce mode d'investissement est souvent utilisé pour placer de la trésorerie d'entreprise (sous réserve d'apporter la contrepartie en nue-propriété).

## DÉVELOPPER VOTRE ÉPARGNE À VOTRE RYTHME

Après avoir acquis un minimum de 10 parts, les associés peuvent constituer une épargne à leur rythme en utilisant les outils suivants :

**Épargne programmée** : tous les mois, trimestre, semestre ou année, vous investissez un montant qui est prélevé directement sur votre compte ;

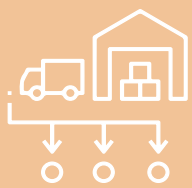
**Reinvestissement du dividende** en tout ou partie : vous pouvez choisir de souscrire de nouvelles parts avec vos dividendes (nets de retenue à la source) et ainsi constituer une épargne plus importante à terme.





Grasse

## STRATÉGIE IMMOBILIÈRE ACTIVIMMO



# 70%

minimum en locaux d'activités, entrepôts et logistique urbaine ;



# 30%

maximum de bureaux et commerces



### POLITIQUE DE GESTION

**Endettement maîtrisé / inexistant :**  
30% maximum de la valeur des actifs

**Report à nouveau :**  
essentiellement pour permettre les travaux ou développements prévus



### ZONES GÉOGRAPHIQUES

**FRANCE ET ZONE EURO :**

- Proximité axes routiers
- Bassins de consommation



### STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

- Actifs unitaires inférieurs à 50 millions d'euros
- Baux fermes de durée longue

## QUELS ACTIFS SONT PRIVILÉGIÉS PAR LA SCPI ?

### TYPLOGIE

- Des entrepôts et quais de messageries situés en périphérie des villes correspondant aux bâtiments de logistique urbaine (dernier kilomètre).
- Des locaux d'activités transformables à terme en bâtiment constituant le dernier ou l'avant-dernier maillon de la chaîne logistique. Ces transformations seront réalisées après le départ de leur locataire.

### TAILLE CIBLE DES BIENS

- ActivImmo vise à mutualiser les risques par l'acquisition d'actifs de taille intermédiaire: 50 millions d'euros maximum par actif afin de limiter le risque de sur-exposition sur un ou plusieurs actifs.

### 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.

Les actifs acquis par ActivImmo permettent de répondre aux besoins immobiliers des PME (Petite ou moyenne entreprise), PMI (Petite ou moyenne industrie), et ETI (Entreprise de taille intermédiaire), jusqu'aux filiales de grands groupes.

Ces objectifs ne sont pas garantis



# ActivImmo

1<sup>ÈRE</sup> SCPI LABELLISÉE ISR spécialisée dans la LOGISTIQUE URBAINE & LES LOCAUX D'ACTIVITÉS



## LABEL ISR

## CONSTRUIRE LA LOGISTIQUE DURABLE DE DEMAIN

La SCPI ActivImmo a pour objectif de participer à construire la logistique de demain qui devra être plus durable. Elle a ainsi souhaité structurer et valoriser sa démarche en se fondant sur le référentiel du label ISR immobilier. Dans ce cadre, ALDERAN a développé avec l'aide du cabinet Egis Conseil une grille de notation des critères E (Environnement), S (Social) et G (Gouvernance) adaptée aux spécificités de la classe d'actifs immobiliers logistique/activités.

### 3 AXES DE LA POLITIQUE ESG D'ACTIVIMMO :

#### ENVIRONNEMENT :

Limiter les impacts des locaux logistiques (sur les volets énergie, carbone, eau et plus spécialement déchets et biodiversité).

#### SOCIAL :

Associer performance du bâti pour l'usage logistique et le bien-être de ses occupants.

#### GOVERNANCE :

Intégration au territoire et mobilisation des parties prenantes.

« La décision de labelliser ActivImmo résulte d'une conviction éthique forte qui nous anime chez Alderan. L'obtention du label ISR est le résultat d'un an de travail et constitue une nouvelle étape structurante pour améliorer la performance ESG de notre patrimoine sous gestion et accompagner nos clients dans leur volonté croissante d'investissements responsables. Rendez-vous dans trois ans pour constater les progrès réalisés »

**Benjamin LE BAUT,**  
Directeur Général d'Alderan

## RÉCOMPENSES, PRIX & DISTINCTIONS



PRIX DE LA MEILLEURE INNOVATION MÉDAILLE D'ARGENT 2020

VICTOIRES  
DE LA  
PIERRE-PAPIER

2020



ACTIVIMMO

VICTOIRES  
DE LA  
PIERRE-PAPIER

2021



ACTIVIMMO

PRIX DE LA MEILLEURE SCPI À CAPITAL VARIABLE SPÉCIALISÉE 2020 & 2021



TOP 3 DU PALMARÈS DES FOURNISSEURS « SCPI AVEC ENCOURS INFÉRIEUR À 1M€ »



PRIX DU DÉVELOPPEMENT PIERRE PAPIER 2022

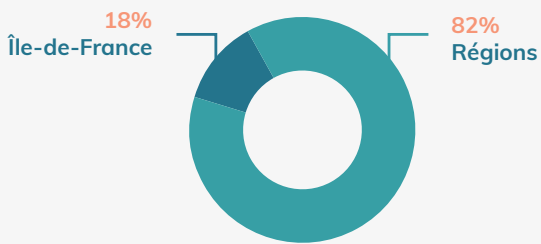




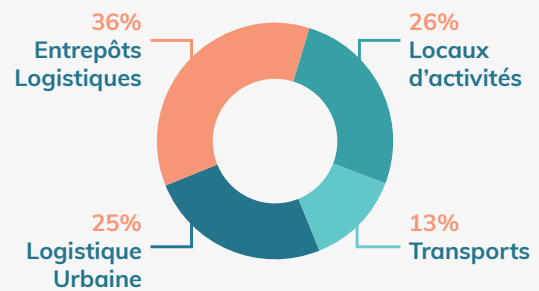
Morhange

## LE PATRIMOINE D'ACTIVIMMO AU 31.12.2021

### Répartition géographique (en valeur vénale)

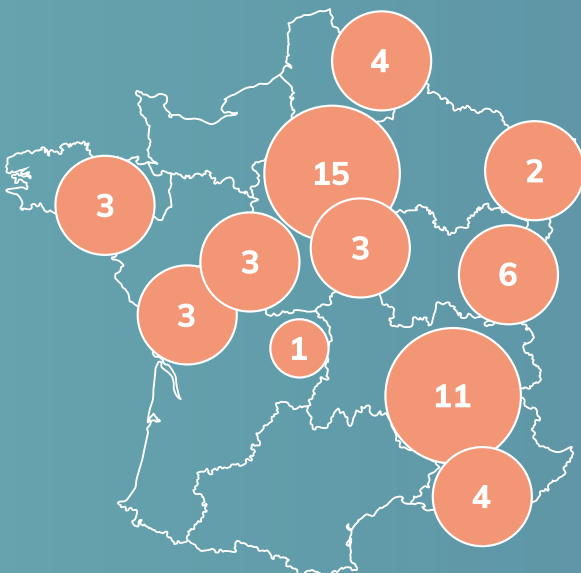


### Répartition par typologie (en valeur vénale)



## CARTE DES ACTIFS AU 31.12.2021

### FRANCE



### ILE-DE-FRANCE







## UNE CONJONCTURE DU MARCHÉ FAVORABLE AU DÉVELOPPEMENT DE LA LOGISTIQUE

### LES VOLUMES DU E-COMMERCE GÉNÈRENT UNE DEMANDE RECORD

129 MILLIARDS D'EUROS  
EN 2021

Le secteur du e-commerce (produits et services) dépasse 129 milliards d'euros de CA en 2021, en hausse de 15,1% sur l'année. Le e-commerce représente 14,1% du commerce de détail contre 13,4% l'an dernier.

La demande record est alimentée par le redressement de l'économie et des facteurs propres au secteur tels que l'essor du commerce électronique.

+15,1%

HAUSSE DU E-COMMERCE EN 2021

Les distributeurs augmentent leurs stocks pour s'assurer que les consommateurs reçoivent leurs articles dans les temps. Ce qui participe aussi à l'augmentation du besoin.

Les volumes du e-commerce et les dépenses de consommation élevées génèrent donc une demande record.

Source : FEVAD «Bilan du e-commerce en France en 2021 : Les Français ont dépensé 129 milliards d'euros sur internet», 3 février 2022.

### MARCHÉ LOCATIF EN PLEINE EXPANSION

Après une année 2020 déjà remarquable, le marché français de l'immobilier logistique a vu sa demande placée passer, en 2021, au-dessus du seuil des 3,5 millions de m<sup>2</sup> commercialisés sur les entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup>. Ce niveau est en hausse de 8 % par rapport au volume de l'an dernier.

L'excellente forme du marché locatif français transparait également dans le nombre de signatures avec plus de 144 transactions actées sur l'ensemble de l'année 2021, un chiffre supérieur de 4 % à celui de l'an dernier et de 29 % à la moyenne décennale.

Le segment des entrepôts de taille comprise entre 10 000 m<sup>2</sup> et 20 000 m<sup>2</sup> continue de se développer avec 86 réalisations, un chiffre record et supérieur au précédent record de l'année 2017 (84 transactions). Géographiquement, les marchés qui composent la dorsale (Lille-Paris-Lyon-Marseille) représentent plus de 54 % de la demande placée nationale, et 56 % de l'ensemble des signatures.

« Ce niveau élevé de commercialisation démontre, encore une fois, la forte résilience du secteur dans son ensemble, et une adaptabilité à toute épreuve face aux incertitudes engendrées par la crise sanitaire du COVID-19. Les acteurs du E-commerce participent activement et de manière croissante au niveau très élevé des commercialisations d'entrepôts en France. Sur 12 mois glissants, c'est-à-dire du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, la demande placée atteint un record en dépassant le seuil des 4 millions de m<sup>2</sup> placés, avec 4,1 millions de m<sup>2</sup> commercialisés ».

Olivier Durif,  
Directeur de Supply Chain Logistics Solutions,  
JLL France

Source : JLL Chiffres du marché de l'immobilier logistique 4<sup>ème</sup> trimestre 2021



Ludres

## FORT POTENTIEL DE CROISSANCE DES LOYERS EN FRANCE (selon Alderan)



**44-60€m<sup>2</sup>**

Loyer prime en  
FRANCE



**79-90€m<sup>2</sup>**

Loyer prime en  
ALLEMAGNE



**102-197€m<sup>2</sup>**

Loyer prime au  
ROYAUME-UNI

*Les loyers sont significativement inférieurs en France par rapport au reste de l'Europe. Cet écart de prix permet d'envisager une potentielle augmentation des loyers selon Alderan.*

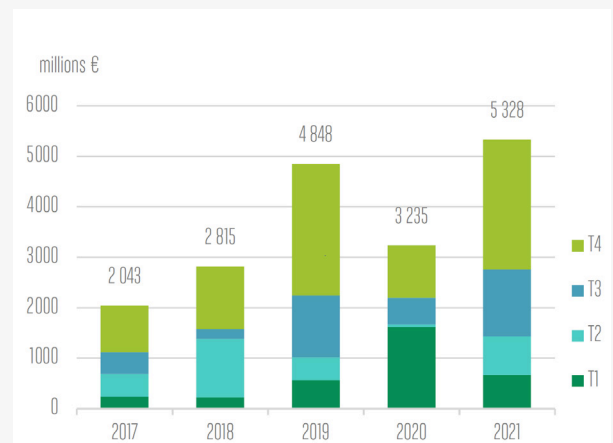
Source : BNP RE « Les marchés de la logistique en France, les locaux d'activités en Ile-de-France et de l'investissement en France », février 2022

## LA LOGISTIQUE : 5,3 MILLIARDS D'EUROS INVESTIS EN 2021

**20%**

PROPORTION DE LA LOGISTIQUE  
dans l'investissement en immobilier d'entreprise  
en France (+9% par rapport à 2020)

*En investissement, la logistique a enregistré un nouveau record historique. 5,3 milliards d'euros ont été engagés en France en 2021. Ce segment représente cette année 20% des sommes engagées en immobilier d'entreprise en France, contre seulement 11% l'an dernier.*



Investissement en logistique

À noter : la compétition est rude et se traduit par des taux de rendement toujours plus agressifs. En 2021, les acquéreurs ont continué de conclure leurs transactions à des taux de rendement plus bas.

La convergence des taux entre les produits neufs et anciens se poursuit, preuve de la tension à l'offre qui s'exacerbe. Par conséquent, les taux de rendement

continuent de se comprimer, à 3,25 % pour la logistique classe A, à 4,75 % pour l'industriel et à 4,50 % pour les parcs d'activités.

La croissance attendue des loyers, ainsi que la compression des taux liée au manque d'offre face à la forte demande alimentent la croissance des valeurs vénales.

Source : At a Glance 2021 «T4 La Logistique en France»BNP Real Estate et CBRE Logistique France, T4 2021



### 1 - CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

ActivImmo étant une SCPI à capital variable, le capital plafond est fixé statutairement. Les souscriptions seront reçues sans formalité particulière jusqu'à concurrence de 500 000 000 euros de capital social.

#### Prix de souscription

Valeur nominale : 500 euros.

Prime d'émission : 110 euros dont commission de souscription de 64,66 € HT (soit 10,6 % HT)

#### Minimum de souscription

10 parts sociales entières pour tout nouvel associé.

#### Date de jouissance

Le premier jour du sixième mois qui suit la souscription et le règlement.

### 2 - CONDITIONS DE SORTIE

Tout porteur de parts qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens :

- le retrait demandé à la Société de Gestion dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital, correspondant au remboursement de ses parts
- la cession sans intervention de la Société de Gestion. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

### MODALITÉS PRATIQUES

#### Retrait

Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI partiellement ou en totalité conformément à la clause de variabilité du capital dans les limites de variabilité fixée par les statuts.

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre des demandes de retrait.

Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé selon les conditions décrites ci-après.

Les demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription hors taxes :

- Prix de souscription : 610,00 €
- Commission de souscription : 64,66 € HT
- Prix de retrait : 545,34 €

Si le retrait n'est pas compensé et si la SCPI dispose d'un fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni à un prix inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et en acquitte l'impôt directement à l'administration fiscale. Cet impôt est déduit de la somme revenant au cédant.

#### Cession de parts sans intervention de la Société de Gestion

Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties.

Le versement des fonds intervient directement entre les associés. Il convient de signifier la cession à la Société de Gestion.

Frais : Le cédant règle directement les droits d'enregistrement (taux à date de publication de 5%), ainsi que l'impôt sur les plus-values

éventuellement dégagées à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Il doit justifier de ce paiement à la Société de Gestion.

### 3 - FISCALITÉ

Les informations qui suivent représentent schématiquement la situation à jour en septembre 2021, sous réserve de toutes modifications ultérieures.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Le présent paragraphe est un extrait du 5. Régime fiscal de la Note d'Information d'ActivImmo. Il présente succinctement la fiscalité des associés résident fiscal de France. **Les souscripteurs sont invités à prendre connaissance de l'intégralité de ce paragraphe dans la note d'information disponible sur le site internet d'Alderan ([www.alderan.fr](http://www.alderan.fr)).**

#### FISCALITÉ DES REVENUS FONCIERS

Les revenus provenant de la location des immeubles et qui entrent dans la catégorie des revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI. L'impôt dû au titre de ces revenus fonciers est prélevé directement par les services fiscaux sur le compte bancaire du porteur par la voie d'acomptes de prélèvement à la source.

Le revenu foncier imposable à l'impôt sur le revenu (et à la CEHR le cas échéant) est en outre soumis aux prélèvements sociaux (actuellement au taux de 17,2 %) des revenus fonciers.

#### FISCALITÉ DES PRODUITS DE PLACEMENTS À REVENU FIXE

Les revenus financiers sont produits principalement par les liquidités de la SCPI. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Les revenus distribués sont soumis à prélèvement à la source de 30%.

#### FISCALITÉ DES DIVIDENDES

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus distribués, produits par des participations dans des sociétés civiles ayant opté pour le régime de l'impôt sur les sociétés. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des dividendes.

Les revenus distribués sont soumis au prélèvement à la source de 30%.

#### PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

##### Les plus-values sur cessions de parts de la SCPI

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI.

La plus-value, lors de la revente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel). La plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif.

##### Les plus-values sur cessions d'immeubles par la SCPI

Dans le cas des cessions d'immeubles de la SCPI, le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est également applicable.

Pour la détermination de la plus-value, le prix d'acquisition du bien cédé est majoré des frais d'acquisition et des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration. La plus-value brute est réduite d'un abattement progressif.