

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### ActivImmo

CODE LEI : 969500MHA8DZIXJWAS30

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) gérée par ALDERAN

**Nom de l'initiateur :** ALDERAN

**Site internet :** [www.alderan.fr](http://www.alderan.fr)

**Contact :** Appelez le +33 (01) 42 89 47 95 pour de plus amples informations

**Autorité compétente :** L'Autorité des Marchés Financiers, France (AMF) est chargée du contrôle d'ALDERAN en ce qui concerne ce document d'informations clés. ALDERAN est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers.

**Devise du produit :** Euro

**Date de production :** 01/01/2023



## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable. La durée de vie de la SCPI est de 99 ans et sa date d'expiration est fixée en 2118.

**Objectifs :** La SCPI a pour objectif de constituer, par des investissements majoritaires, un patrimoine immobilier locatif spécialisé dans l'immobilier tertiaire à dominante de locaux d'activités, d'entrepôts, de messagerie et de logistique, et accessoirement bureaux ou commerces ne dépassant pas trente pour cent (30 %) de la valeur vénale du patrimoine situés en France, dans les grandes métropoles de l'Union Européenne ou en périphérie de ces métropoles, propre à assurer l'objectif de gestion qui est de potentiellement distribuer un dividende soumis à l'existence d'un revenu distribuable et à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI. Sous réserve des conditions de marché et en fonction des opportunités, la SCPI privilégiera les actifs qui, de par leur emplacement et leurs caractéristiques techniques, sont ou peuvent potentiellement devenir des bâtiments de logistique urbaine. La SCPI a par ailleurs pour objectif de participer à construire une logistique durable pour demain. En ayant obtenu le label ISR, la SCPI s'engage à mesurer la performance extra-financière en matière environnementale, sociale et de gouvernance (« ESG ») de ses immeubles et à l'améliorer. Elle adopte pour cela une démarche de progrès continu. L'objectif étant de faire progresser de 20 points (sur 100) les immeubles les moins performants en 3 ans. La SCPI s'est fixé comme objectif que tout immeuble acquis depuis plus d'un an a été analysé dans la limite de l'accès à toutes les données nécessaires.

De manière générale, les investissements porteront sur des immeubles générant des revenus immédiats ou potentiels et compatibles avec l'objectif de gestion. Ces immeubles seront loués à des PME, PMI, ETI ou encore des filiales de grands groupes.

En fonction de l'environnement du marché de l'immobilier tertiaire, la SCPI pourra procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement, en promotion, vente à terme ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat.

La SCPI se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements.

**Investisseurs de détail visés :** La SCPI ActivImmo est à destination de personnes ayant une connaissance suffisante des marchés immobiliers et souhaitant réaliser un investissement à caractère patrimonial, dans le cadre d'une détention à long terme d'une durée minimale de huit ans, avec un objectif de perception d'un revenu potentiel, étant rappelé que le Fonds ne présente pas de garantie en capital.

**Dépositaire :** Société Générale Securities Services

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts, la note d'information, le bulletin de souscription, et s'ils sont disponibles le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 8 années.

**Avertissement :** Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

**Risque de perte en capital** : Le capital que vous investissez dans le Fonds n'est ni garanti, ni protégé. Vous pourriez ainsi perdre votre capital. Votre responsabilité en tant qu'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de votre investissement.

**Risque lié à la gestion discrétionnaire** : Risque résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants et du traitement fiscal du Fonds selon la situation patrimoniale et fiscale de l'investisseur concerné.

**Risque de liquidité** : En cas de demande de rachat, la SCPI procède au rachat de vos parts dès lors qu'une contrepartie acheteuse existe, et ce au prix de retrait. En cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait.

**Risque en matière de durabilité** : Il s'agit du risque lié à un évènement 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.

#### Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

| Période de détention recommandée : 8 ans |  | Exemple d'Investissement : 10 000 € |   |
|--|--|-------------------------------------|---|
| Scénarios                                |  | Si vous sortez après 1 an           | Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée) |
| <b>Minimum</b>                           | Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti si vous sortez avant 8 ans. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. |                                     |   |
| <b>Tensions</b>                          | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>  | <b>8 180 €</b>                      | <b>6 900 €</b>  |
|  | Rendement annuel moyen   | -18.20%                             | -4.53%  |
| <b>Défavorable</b>                       | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>  | <b>9 030 €</b>                      | <b>9 600 €</b>  |
|  | Rendement annuel moyen   | -9.70%                              | -0.51%  |
| <b>Intermédiaire</b>                     | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>  | <b>9 630 €</b>                      | <b>16 100 €</b>   |
|  | Rendement annuel moyen   | -3.70%                              | 6.13%   |
| <b>Favorable</b>                         | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>  | <b>10 130 €</b>                     | <b>16 940 €</b>   |
|  | Rendement annuel moyen   | 1.30%                               | 6.81%   |

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de période de détention recommandée, aucune garantie ne vous est donnée et vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

#### Que se passe-t-il si ALDERAN n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

ALDERAN est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut d'ALDERAN n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI.

#### Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

#### Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

|  | Si vous sortez<br>après 1 an | Si vous sortez<br>après 8 ans<br>(Période de détention<br>recommandée) |
|--|------------------------------|--|
| <b>Coûts totaux</b>                    | <b>1 380 €</b>               | <b>7 760 €</b>   |
| <b>Incidence des coûts annuels (*)</b> | 13.80%                       | 5.35% chaque année   |

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 11.48% avant déduction des coûts et de 6.13% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

#### Composition des coûts :

| Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie                         |   | Si vous sortez<br>après 1 an |
|---|---|------------------------------|
| Coûts d'entrée  | 10.60% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.   | 1 060 EUR                    |
| Coûts de sortie   | Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.   | 0 EUR                        |
| Coûts récurrents prélevés chaque année                            |   |                              |
| Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation | 0.66% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.   | 59 EUR                       |
| Coûts de transaction  | 2.92% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. | 261 EUR                      |
| Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions              |   |                              |
| Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement     | Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.  | 0 EUR                        |

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

### Période de détention recommandée : 8 ans

Le Fonds a été créé dans la perspective de détention d'actifs immobiliers sur un horizon long terme en raison de la nature des actifs sous-jacents. Il est recommandé de détenir votre investissement pendant au moins huit (8) ans. Toute détention d'un investissement dans le Fonds pour une durée inférieure est susceptible de pénaliser l'investisseur qui demande le retrait avant l'expiration de celle-ci.

Il est néanmoins possible de demander à tout moment au cours de votre investissement de vous retirer totalement ou partiellement du Fonds. Les conditions et modalités de sortie sont précisées au Chapitre II (Modalités de sortie) de la Note d'Information.

La Société de Gestion ne garantit pas la revente ou le rachat des parts pendant la durée de vie du Fonds. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social d'ALDERAN - 87, avenue Kléber - 75 116 Paris.

Tél : +33 (01) 42 89 47 95

## Autres informations pertinentes

Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : <https://alderan.fr/nos-engagements/>