



2023

RAPPORT ANNUEL



SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2023

931 234 269 €

4, avenue Georges Mandel, 75116 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 1 611 111 €
4, avenue Georges Mandel, 75116 Paris
RCS 538 704 979 Paris
Agrément AMF n° GP-17000026
délivré le 5 septembre 2017
Tel 01 42 89 95 47 – www.alderan.fr

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Monsieur Christian Bouthié - Président

La société SPIRICA
représentée par Madame Ugoline Duruflé –
Vice-Présidente

Monsieur Philippe Baratte

Monsieur Jean-Luc Bronsart

Monsieur Philippe Germain

Monsieur Frédéric Cosimi

La société PAJUSO
représentée par Monsieur Philippe Drouet

La société AFER PIERRE
représentée par Monsieur Paul Darribère

La société CRILIN SCI
représentée par Monsieur Pierre Garin

Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel. Veuillez-vous référer à la note d'information de la SCPI avant de prendre toute décision finale d'investissement. Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

SOMMAIRE

- 1 | INFORMATIONS LÉGALES
- 3 | CHIFFRES CLÉS AU 31.12.2023
- 6 | LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
- 7 | MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

01

RAPPORT DE GESTION

- 9 | PATRIMOINE D'ACTIVIMMO AU 31.12.2023
- 14 | ACQUISITIONS RÉALISÉES AU COURS DE L'ANNÉE 2023
- 20 | LES LOCATAIRES D'ACTIVIMMO
- 21 | CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS
- 22 | LE CONTRÔLE INTERNE, CONFORMITÉ ET LA GESTION DES RISQUES
- 24 | TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
- 29 | TABLEAUX DE TRANSPARISATION

02

RAPPORT ISR 2023

- 32 | UNE SCPI LABELLISÉE ISR
- 37 | 5 ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS
- 40 | 5 ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS
- 43 | 5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VOLUME
- 46 | EXEMPLES RÉCENTS DE NOS ACTIONS ESG

03

COMPTES ANNUELS

- 49 | ÉTAT DU PATRIMOINE
- 51 | TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
- 52 | COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE
- 54 | RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES
- 56 | TABLEAUX DÉTAILLANT LES DIFFÉRENTS POSTES
- 65 | INFORMATIONS SUR LES OPÉRATIONS
- 66 | ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ
- 67 | INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES ACTIFS IMMOBILIERS

04

RAPPORTS & PROJET DE RÉSOLUTIONS

- 78 | RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
- 79 | RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS
- 81 | RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES
- 82 | PROJET DE RÉSOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
- 84 | ANNEXE SFDR : RAPPORTS PÉRIODIQUES

L'ESSENTIEL SCPI ACTIVIMMO

CHIFFRES CLÉS AU 31.12.2023

Fretin



5,52%**
taux de distribution
2023



33,68€
dividende 2023



513,82€
valeur comptable



1,14 Md€
capitalisation



23 969
associés



501,01€
valeur de réalisation



610€ / part
prix de souscription
commission de souscription incluse



545,34€
prix de retrait
par part



600,88€
valeur de reconstitution

valeur IFI : **446€** résident fiscal français **341€** résident fiscal étranger



898 M€
valeur du portefeuille



1 077 185 m²
surfaces gérées



166
actifs



62,5 M€
loyers annuels



98,1%
TOF*



326
locataires

* Taux d'occupation financier : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. (source : ASPIM)

** Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N (source : ASPIM).

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT D'ACTIVIMMO



70%

minimum en locaux d'activités, entrepôts et logistique urbaine



30%

maximum de bureaux et commerces



OBJECTIF DE GESTION

Stratégie d'investissement :

Actifs unitaires inférieurs à 50 millions d'euros

Label ISR :

Construire la logistique durable de demain

Endettement maîtrisé :

30% maximum de la valeur des actifs

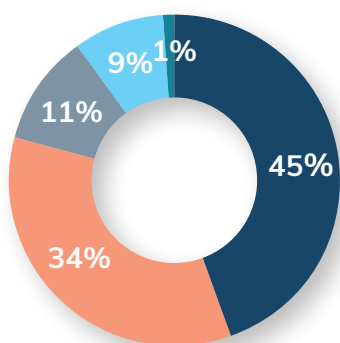


ZONES GÉOGRAPHIQUES

FRANCE ET UNION EUROPÉENNE :

- Proximité axes routiers
- Bassins de consommation
- Grandes métropoles et périphéries

FOCUS SUR LE PATRIMOINE AU 31.12.2023



- Entrepôts logistiques
- Locaux d'activités
- Logistique urbaine
- Transports
- Autres

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en valeur vénale)

53% Dorsale logistique (hors IDF)



14% Autres régions



11% Région parisienne



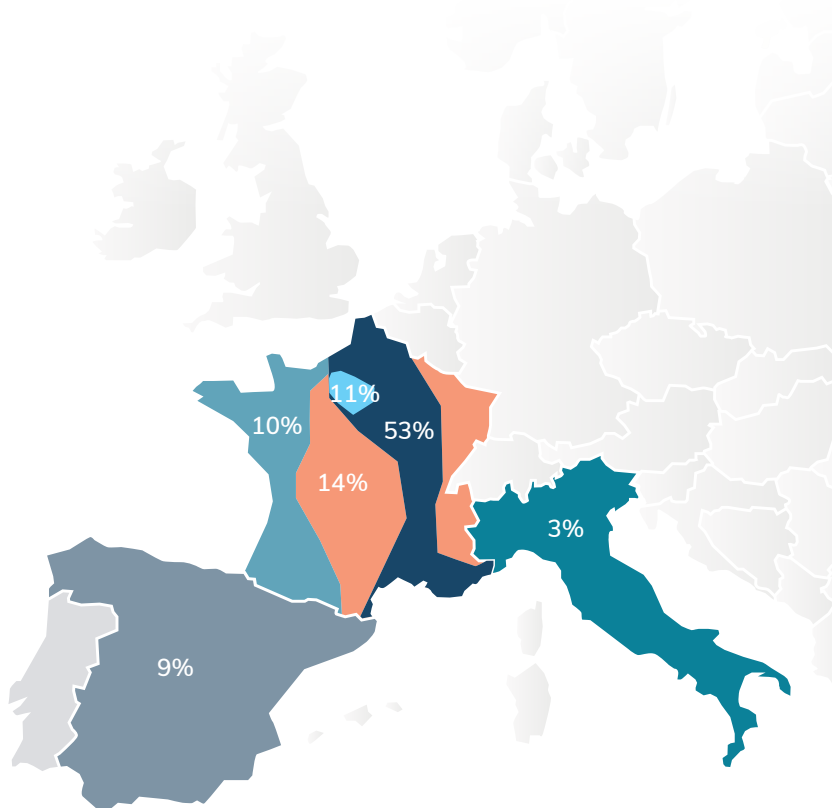
10% Arc atlantique



9% Espagne



3% Italie



RÉCOMPENSES 2023



PRIX DE LA MEILLEURE
SCPI SPÉCIALISÉE
(CAPITAL VARIABLE)



TROPHÉE D'OR
DES MEILLEURES
SCPI SPÉCIALISÉES



MEILLEURE SCPI À
CAPITAL VARIABLE
DANS LA CATÉGORIE
« LOGISTIQUE »



TOP D'OR 2023
MEILLEURE SCPI
SPÉCIALISÉE DE
MOINS DE 10 ANS

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Oissel

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

2023 restera marquée par un marché de l'immobilier fortement ébranlé par la remontée des taux initiée en 2022 et qui s'est poursuivie tout au long de l'année. En effet, afin de juguler l'inflation, les banques centrales européennes ont remonté leurs taux directeurs. L'accès au financement s'est par conséquent réduit pour les investisseurs, tirant les prix vers le bas. Il semble toutefois que cette hausse des taux a atteint son point culminant, qu'un plateau est aujourd'hui observé et que l'on peut s'attendre à une lente décroissance des taux directeurs en 2024.

Vous constaterez cependant que la valeur de reconstitution d'ActivImmo n'a que faiblement diminué passant de 612,24€ à 600,88€ soit une baisse de 1,9%. Cette faible baisse reflète la qualité du portefeuille constitué par les équipes d'Alderaan.

La capitalisation de votre SCPI a dépassé le milliard d'euros en atteignant 1,14 milliard au 31 décembre 2023 soit une progression de 324 millions d'euros. Toute l'équipe d'Alderaan remercie les nouveaux et les anciens associés pour leur confiance.

La réputation d'ActivImmo continue de se consolider en tant qu'acquéreur de qualité et acteur fiable dans ses processus d'acquisition. Malgré le contexte toujours très concurrentiel, sa notoriété grandissante assure à votre SCPI l'accès aux meilleures opportunités. ActivImmo reste en 2023, le premier investisseur français d'actifs logistiques*.

Cette année ActivImmo a renforcé sa progression à l'étranger avec 5 nouvelles acquisitions en Espagne et un nouveau pays, l'Italie, avec une première acquisition entre Gênes et Milan. Alderaan a pour objectif de poursuivre cette internationalisation, avec des investissements dans de nouveaux pays au cours de 2024, notamment en Allemagne, Irlande et aux Pays-Bas. Pour accompagner cette montée en puissance et forme de diversification, Alderaan a recruté Miranda Khabiri, en tant que Directrice de l'International et du Fund Management, qui a rejoint l'équipe en octobre 2023 et participe activement à constituer une plateforme efficiente d'investissement et de gestion d'actifs dans les pays cibles.

Votre SCPI ActivImmo s'emploie à investir la collecte au plus vite afin d'avoir un tandem collecte-investissement en quasi-équilibre : au 31 décembre 2023, seul 1,5 mois de collecte n'a pas été investi, ce qui est bien inférieur au 5 mois pleins de délai de jouissance.

Tout ce travail a été récompensé cette année encore par des prix tels que :

- le « Prix de Performance » dans la catégorie « Meilleure SCPI Spécialisée » décerné par le jury des Pyramides de la Gestion de Patrimoine, organisé par le magazine Investissement Conseils ;
- le Trophée d'Or des meilleurs placements immobiliers dans la catégorie des meilleurs SCPI spécialisées organisé par le magazine Le Revenu ;
- Le prix de la Meilleure SCPI à Capital Variable dans la catégorie « Logistique » aux Victoires de la Pierre-Papier; ainsi que
- Le Top d'Or 2023 de la « Meilleure SCPI de moins de 10 ans » décerné par le groupe Tout Sur Mes Finances.

Lors de l'obtention du label ISR fin 2021, la SCPI ActivImmo s'est engagée à promouvoir les aspects ESG et à atteindre l'objectif qu'elle s'était fixé, d'améliorer la performance des actifs de son portefeuille, à périmètre constant, pour que leur note moyenne atteigne au minimum 67/100. Cela est chose faite puisqu'au 31 décembre 2023, cette note est de 72,2/100, ce qui est bien supérieur à la note minimale attendue.

D'un point de vue opérationnel et au niveau du portefeuille de la SCPI, Alderaan a notamment validé le déploiement d'un vaste programme, pour tout le portefeuille de mise en place de système de GTB (Gestion Technique du Bâtiment) équivalent de la domotique en résidentiel, ainsi qu'une campagne d'audit technique et de simulation thermique de l'ensemble des actifs. Cette dernière servira à créer un schéma directeur pour les futures améliorations énergétiques. Une section de ce rapport est entièrement dédiée au volet extra-financier.

En 2024, Alderaan va poursuivre la constitution et la diversification du portefeuille d'ActivImmo. De plus, elle va poursuivre sa diversification géographique et son internationalisation en continuant d'investir en Espagne et en Italie d'autres pays sont également ciblés : l'Allemagne pourrait ouvrir le bal avec l'acquisition du périmètre germanique du portefeuille Jack, mais aussi l'Irlande et les Pays-Bas notamment.

La baisse des prix pourrait se poursuivre, la collecte en 2024 sur ActivImmo permettra donc d'aller capter les opportunités qui s'offriront sur le marché européen.

L'objectif de performance de 2023 de 5,5% a été tenu tout au long de l'année, et a même été dépassé au 4^{ème} trimestre 2023 avec un taux de distribution de 5,58%, permettant d'afficher un taux annualisé de 5,52%.

Respectueusement,

Rémy BOURGEON
Président d'Alderaan

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Apprieu

CONTEXTE GÉNÉRAL ET ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

En 2023, l'Europe a été confrontée à des défis économiques majeurs, exacerbés par les tensions géopolitiques mondiales. L'inflation, bien que décélérée, est restée persistante, tandis que les taux directeurs ont maintenu des niveaux élevés. Ces conditions ont été largement influencées par des événements internationaux, tels que la guerre en Ukraine et le conflit au Moyen-Orient.

En France comme en Europe, l'inflation est demeurée à des niveaux élevés (3,5%), tandis que l'activité économique Européenne devrait maintenir un rythme modéré en 2024. Dans l'ensemble de l'Europe, les projections économiques indiquent une reprise graduelle, bien que les incertitudes persistantes dans le contexte géopolitique mondial puissent freiner cette dynamique.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a subi un retrait significatif en 2023 (-52%) y compris l'investissement dans la logistique qui a diminué de 67% en Europe.

En France, la diminution des volumes investis est en partie attribuable à l'absence de grandes transactions unitaires (seulement 22 de plus de 100 millions d'euros en 2023 contre trois fois plus en 2022) et au repli massif des investisseurs internationaux traditionnellement friands de cette classe d'actifs.

En Espagne et en Italie, pays dans lesquels votre SCPI ActivImmo est investie, le marché de la logistique et des locaux d'activité a également été impacté par la tendance générale de baisse des investissements en Europe. Néanmoins, la logistique reste un secteur attractif pour les investisseurs, soutenu par la croissance continue du commerce électronique et la demande toujours croissante de solutions de stockage et de distribution efficaces.

MARCHÉ LOCATIF

Les valeurs locatives des entrepôts logistiques de classe A ont progressé de manière plus modérée en 2023 par rapport à l'année précédente, et le taux de vacance moyen a augmenté après deux années consécutives de baisse (4,11% en France en 2023). Une hausse généralisée des loyers moyens a été observée dans plusieurs régions françaises, attribuée en partie à une raréfaction de l'offre.

En conclusion, bien que l'année 2023 ait été mitigée pour le marché de l'immobilier de la logistique et des locaux d'activité en France et en Europe, des opportunités subsistent pour les investisseurs à long terme, notamment avec une reprise attendue en 2024.

2024 : VERS UNE SCPI LOGISTIQUE RÉSOLUMENT PANEUROPÉENNE !

Partout en Europe, le discours est unanime « Logistics is King ». Cette classe d'actifs regardée par tous représente un véritable défi pour ActivImmo. Face à une demande en constante augmentation, il est impératif pour nous de consolider notre position en tant qu'investisseur de premier plan dans le secteur logistique en France. Mais ce n'est pas tout : nous devons également élargir notre horizon d'investissement à l'international pour saisir de nouvelles opportunités dans un marché en perpétuelle évolution.

Ainsi, pour l'année 2024, nous prévoyons un déploiement massif de nos fonds à l'étranger, tant sur nos marchés historiques en Italie et en Espagne que sur de nouvelles terres, notamment en Irlande, aux Pays-Bas et en Allemagne. Ces pays, en plus de bénéficier d'une position stratégique et d'un cadre réglementaire et législatif relativement stable, offrent un cadre très adapté pour les stratégies de SCPI, avec leurs baux longs, leur rapidité d'exécution et leur fiscalité avantageuse.

Ce virage stratégique majeur pour ActivImmo nous permettra de rééquilibrer l'importance prépondérante de la France dans notre portefeuille et de saisir un grand nombre d'opportunités, à la fois qualitatives et rentables, pour atteindre nos objectifs de distribution dans la durée.

Vous l'aurez compris, dans le monde des SCPI, la réussite et les investissements se préparent en amont. C'est dans cet état d'esprit que nous abordons l'année 2024 : une année résolument paneuropéenne !

01

RAPPORT DE GESTION

PATRIMOINE D'ACTIVIMMO AU 31 DÉCEMBRE 2023

Châlons-en-Champagne

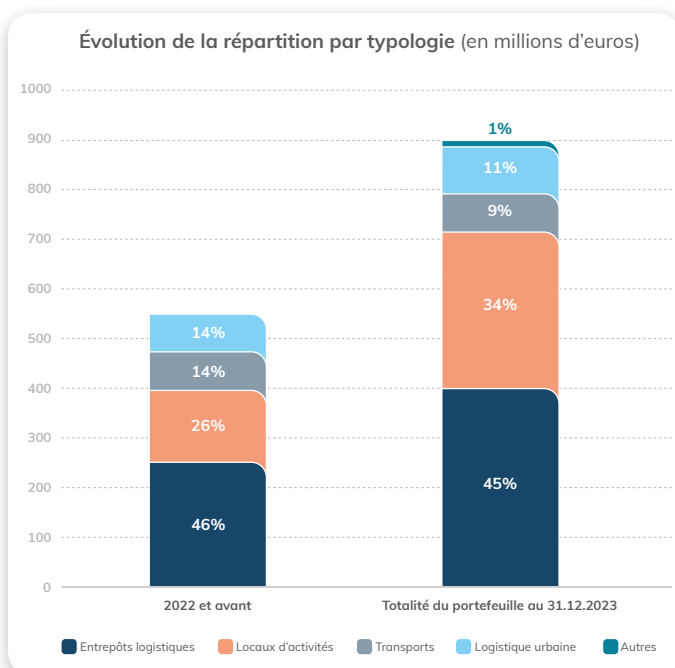
PATRIMOINE D'ACTIVIMMO AU 31.12.2023

Au 1^{er} janvier 2023, ActivImmo comptait 114 actifs répartis sur 692 469m² pour 553,6 millions d'euros de valeur. Au 31 décembre 2023, elle en détient 166 répartis sur 1,08 million de mètres carrés pour 898 millions d'euros de valeur.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Répartition par typologie

ActivImmo a poursuivi sa stratégie de mutualisation du risque par une diversification en typologie d'actifs. Ainsi, à fin 2023, 45% des actifs d'ActivImmo sont des entrepôts logistiques, et un tiers des locaux d'activités. Viennent ensuite la logistique urbaine et les sites de transports.



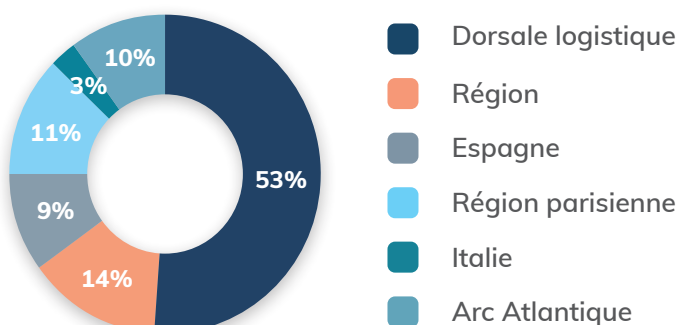
En 2023, la proportion de locaux d'activités s'est accrue. Le portefeuille est ainsi plus équilibré et parfaitement en ligne avec la politique d'investissement. En effet, 99% des actifs sont des actifs de logistique et activités, et 1% de catégorie « autres » correspond à un campus tertiaire offrant un vrai potentiel de redéveloppement en activité logistique au terme du bail long terme actuellement en place.

Répartition géographique

Au regard de la répartition géographique, les actifs sont pour 53% situés en régions sur la « dorsale logistique », pour 10% sur « l'arc Atlantique » et 11% en région parisienne. Le reste des actifs se situent dans l'Est de la France, de manière à se trouver proche des grands axes routiers français et européens ou des bassins de consommation, ces nouvelles zones de chalandise logistique en matière de e-commerce notamment.

ActivImmo a continué son expansion internationale avec 9% des actifs situés en Espagne (pour une surface de 118 917m²) eux aussi, à proximité immédiate des principaux axes routiers. Ces localisations – au plus proche des bassins de consommation et/ou de production – assurent la liquidité locative des actifs. Depuis cette année, ActivImmo a aussi commencé à investir en Italie avec un actif qui développe une surface de 41 767m² et représente 3 % du portefeuille en valeur.

Graphique représentant la répartition géographique des actifs au 31 décembre 2023 :



Au 31 décembre 2023, l'exposition géographique d'ActivImmo est équilibrée. On peut cependant noter une forte exposition sur la dorsale logistique. Cela s'explique par une forte concentration des actifs dans cette zone à forte activité logistique, ce qui est plutôt positif car c'est historiquement la zone offrant la profondeur de marché la plus importante et donc une plus grande liquidité locative potentielle.

VALEUR DU PATRIMOINE

L'expert externe en évaluation a estimé la valeur du portefeuille à 898 millions d'euros (hors droits) au 31 décembre 2023.

La plus-value latente du portefeuille rapportée à sa valeur s'est dégradée de 2,1%. Cette légère baisse est mécanique au regard de la baisse de la valeur vénale du portefeuille qui s'explique par le retournement du marché, en suite notamment de la hausse des taux d'intérêt. Cette baisse demeure cependant très mesurée.

Elle se décompose de manière plus concrète en deux évolutions contraires qui ne se compensent pas totalement :

- une dégradation des valeurs d'expertises pour les actifs en portefeuille au 01.01.2023 qui reste sous les 5% ; et,
- une prise de valeur des actifs acquis en 2023 de quasiment 3%, ce qui montre que la SCPI a su profiter du moment de marché.

	Valeur 31.12.2022 ou prix d'acquisition 2023 (en k€)	Valeur 31.12.2023 (en k€)	Variation (en k€ et en %)		Plus-value latente 31.12.2022	Plus-value latente 31.12.2023	Variation en k€	Variation en % par rapport à la valeur 31.12.2022 augmentée de la variation du prix de revient
Actifs en portefeuille au 1 ^{er} janvier 2023	553 652	551 183	-2 469	-0,4%	30 433	2 141	-28 292	-4,9%
Actifs acquis en 2023	338 211	347 194	8 983	2,7%	0	8 983	8 983	2,7%
Total	891 863	898 377	6 514	2,2%	30 433	11 124	-19 309	-2,1%

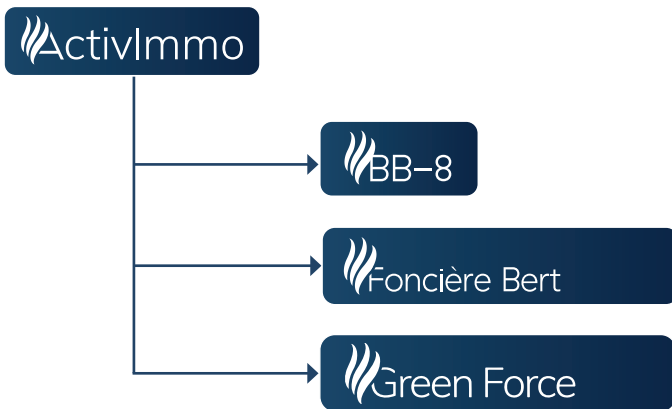


ORGANIGRAMME ACTIVIMMO

L'organigramme d'ActivImmo reste inchangé en 2023. Ainsi, au 31 décembre 2023, ActivImmo détient 3 filiales: les SCI BB-8, Foncière Bert Invest et Green Force.

ActivImmo avait investi, en 2022, 12 millions d'euros dans le Fonds Organa IV dont 2 millions sous forme de capital et 10 millions sous forme de prêt rémunéré à 8%. ActivImmo a déjà reçu 1,37 millions d'euros d'Organa IV lors d'une réduction de capital en janvier 2024. Le montant du prêt a été porté à 16 millions d'euros en 2023. Il a été entièrement remboursé à ActivImmo mi-novembre 2023. ActivImmo, a également placé 10 millions d'euros à 9% par le biais d'un investissement indirect via sa filiale Green Force dans un portefeuille de résidences de tourisme, aux côtés du fonds Vadora II, autre FIA géré par Alderan.

Il est par ailleurs précisé qu'Alderan n'a prélevé aucun frais de gestion à la SCPI ActivImmo au titre de ces opérations.

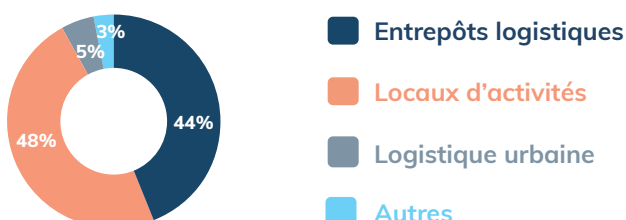


ACQUISITIONS DE L'ANNÉE 2023

55 immeubles ont été acquis en 2023 pour un montant de 339 millions d'euros (hors droits). La surface bâtie totale représente 392 063 m². Les loyers des actifs acquis en 2023 représentent 24,4 millions d'euros.

Les nouvelles acquisitions 2023 sont réparties en valeur vénale comme suit : 44% en entrepôts logistiques, 48% en locaux d'activités, et 5% en logistique urbaine. En ce qui concerne la répartition géographique, 8% des nouveaux actifs se situent dans l'arc Atlantique, 54% sur la dorsale logistique, 7% en Île-de-France, 9% en région, 15% en Espagne et 8% en Italie.

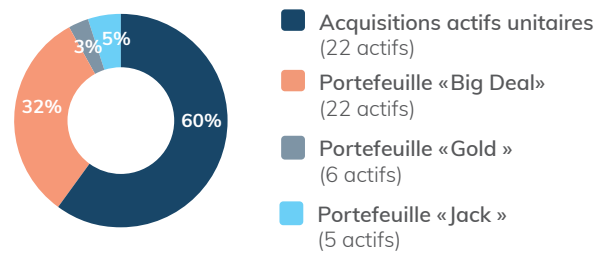
La forte collecte en 2023 a permis à ActivImmo de renforcer sa diversification géographique grâce à une première acquisition en Italie. ActivImmo compte poursuivre cette extension internationale en 2024.



Vous trouverez les détails de ces acquisitions réalisées courant 2023 à la page 14.

Deux tiers des nouvelles acquisitions de votre fonds ont été réalisés via des acquisitions unitaires et un tiers via des portefeuilles.

MODES D'ACQUISITION DES ACTIFS



DÉVELOPPEMENTS

Développement d'actifs

Les actifs de Montbeugny (entrepôt logistique) et de Cergy (parc d'activités) qui ont tous deux été acquis en EFA (État Futur d'Achèvement) ont été livrés en juin 2023.

L'actif de Montbeugny est un bâtiment « clé en main » développé pour le groupe Geodis. Le promoteur qui a vendu l'actif à ActivImmo avait signé un bail en l'état futur d'achèvement avec Geodis et le bail a pris effet le jour de la livraison de l'immeuble ; il n'y a donc pas eu de vacance locative. Le bâtiment est certifié BREEAM Very Good.

Au jour de sa livraison, 45% des surfaces de Cergy étaient louées et à fin mars 2024, 75% sont louées par des filiales de plusieurs groupes mondiaux ainsi que des PME locales. Des prospects ont par ailleurs marqué un intérêt pour louer prochainement les dernières cellules disponibles. Il convient de noter qu'à la demande d'un des locataires, une isolation et un système de chauffage plus performants que ceux initialement prévus ont été installés dans ses locaux, en contrepartie d'une augmentation de loyer. Cet investissement participe à la valorisation à long terme de l'actif. Le bâtiment est certifié BREEAM Very Good.

La SCPI a également finalisé l'acquisition d'un foncier à Saint-Pierre-lès-Nemours pour y développer, dans le cadre d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) une plateforme qui sera exploitée par le groupe La Poste. Cette opération sera livrée fin juillet 2024 et est sécurisée puisque, d'une part, La Poste a signé un bail en l'État Futur d'Achèvement d'une durée ferme de 9 années, et d'autre part, le coût et le planning éventuel sera donc pris en charge par le constructeur. La certification HQE « Très Performant » est visée à l'issue des travaux de construction.

Extension - restructuration

ActivImmo a poursuivi en 2023 la stratégie de réalisation, pour compte propre, de travaux d'extension ou de

restructuration afin d'accompagner certains locataires dans la croissance de leurs besoins ou de cristalliser la création de valeur potentielle sur du foncier résiduel disponible.

À Chauray, ActivImmo a lancé la construction de 3 bâtiments pour exploiter une parcelle constructible résiduelle. Ces 3 bâtiments ont été livrés respectivement le 5 avril 2023, le 24 mai 2023 et le 10 janvier 2024. La partie bureaux est louée dans sa quasi-intégralité. La partie locaux d'activités est en cours de commercialisation.

Concernant l'actif de Saint-Étienne, acquis au premier trimestre 2022 via la société Green Force, les travaux de redéveloppement du petit bâtiment de bureau obsolète (adjacent au bâtiment principal à usage de logistique et loué à l'État) qui a été libéré courant 2023 par son locataire, sont en cours. Le permis de construire a été obtenu le 6 avril 2023 et les travaux ont commencé le 5 septembre 2023 en vue d'une livraison fin septembre 2024. La commercialisation locative est en cours ; des agents ont été mandatés et des premières visites ont eu lieu. La certification BREEAM Very Good est visée à l'issue des travaux de construction.

La restructuration de l'immeuble de San Agustin de Guadalix acheté le 12 décembre 2022 a commencé début octobre 2023 (le temps d'obtenir le permis de construire). Les travaux visent à adapter le bâtiment aux besoins actuels et obtenir une certification Breeam Good. En parallèle, la commercialisation locative a commencé. Les premiers prospects ont marqué un intérêt mais plutôt à l'acquisition. Les discussions se poursuivent.

Sur l'actif de Lesquin, les travaux de construction de 5 bâtiments d'activités sur l'ancien parking ont débuté le 17 mars 2023 et devraient s'achever fin mars 2024. Le planning est pour le moment tenu et la commercialisation locative a commencé. Le constructeur est incité à la réussite de la commercialisation locative afin d'assurer un alignement d'intérêts avec ActivImmo.

Autres projets futurs

En 2024, ActivImmo projette de lancer les projets suivants :

- Acquisition en VEFA d'un entrepôt de 25 000 m² à Fontenoy-sur-Moselle (zone logistique de Nancy, 54) qui sera livré au T2 2025 et bénéficiera d'une garantie locative d'un an environ. La certification BREEAM Good est visée à l'issue des travaux de construction.
- Construction d'un entrepôt de 32 000 m² à Durtal (périphérie d'Angers, 49) en bordure d'autoroute A11, à livrer au T2 2025. Le terrain est en cours d'acquisition. La certification BREEAM Good est visée à l'issue des travaux de construction.
- Développement des réserves foncières du parc de Creil-Montataire, avec la construction de 2 000 m² de bureau et 9 500 m² d'entrepôts (en partie préloués).

- Extensions à la demande des locataires des actifs de Briare, Saint-Cyr-Sur-Loire, Attignat et Bénésse-Maremne. Le loyer additionnel correspondra à un pourcentage du prix de revient. Les études préalables pour ces projets ont été lancées et réalisées courant 2023.

CESSIONS

En 2023, ActivImmo a cédé 3 actifs non stratégiques d'une surface totale de 2 343 m² pour un total de 1,5 millions d'euros dégagant ainsi une plus-value de 360 000 euros. Ce volume de cession correspond à 0,3% de la valeur du portefeuille global d'ActivImmo au 31 décembre 2022. Une des cessions correspond à une vente utilisateur en raison d'une commercialisation locative peu fructueuse.

Les deux autres correspondent à une vente concernant des actifs non stratégiques permettant de dégager une petite plus-value.

Ces actifs faisaient partie d'un portefeuille acquis en 2020.



CHANGÉ (72) 526 m² | 466 k€

Typologie : **logistique urbaine**
Date de cession : **16 octobre 2023**
Localisation : **ZAC Chenardière**



DANNEMARIE-SUR-CRÊTE (25) 760 m² | 450 k€

Typologie : **logistique urbaine**
Date de cession : **29 décembre 2023**
Localisation : **6 rue Thalès**



AIZENAY (85) 1 057 m² | 630 k€

Typologie : **logistique urbaine**
Date de cession : **21 décembre 2023**
Localisation : **9 rue André Marie Ampère**

GROS ENTRETIEN

La provision pour gros entretien s'élève à 304 000 euros soit une augmentation de 109 000 euros. En 2023, 195 000 euros ont été repris en contrepartie de travaux effectués.

Cette provision est destinée à couvrir les travaux d'entretien qui permettent le maintien en l'état des biens. Conformément aux règles comptables, cette dotation tient compte des travaux à venir dans les 5 ans, les travaux de 2024 étant provisionnés intégralement et ceux prévus dans les 5 ans à hauteur d'un cinquième.

*BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) : Il s'agit d'une méthode d'évaluation de la performance environnementale. La certification Breeam est attribuée à la suite d'un audit. Six niveaux de classifications sont possibles. Le Breeam Good correspond au niveau 3.

TRAVAUX

Le programme de travaux nécessaires à la remise en état d'éléments structurels s'élève à 2 millions d'euros pour l'année 2024. Ils consistent principalement en la réfection de plusieurs toitures ainsi que le remplacement de portes de quais et ponts. Ces travaux avaient majoritairement été anticipés au moment des acquisitions des actifs concernés. Une analyse est systématiquement réalisée pour mutualiser ces dépenses d'investissement avec ceux à envisager dans le cadre du Décret Tertiaire et du Label ISR notamment.

FINANCEMENT

Au 31 décembre 2023, deux lignes de trésorerie négociées, d'une part auprès de la BRED, et d'autre part du Crédit Agricole Lorraine et du Crédit Agricole Centre France, pour un montant de 5 millions d'euros chacune, sont en place.

En janvier 2024, la ligne de trésorerie accordée par le groupe Crédit Agricole (le Crédit Agricole Normandie Seine s'est joint aux deux premiers établissements) a été portée à 19 millions d'euros et une nouvelle ligne de trésorerie a été mise en place avec la Banque Palatine pour 20 millions d'euros.

À fin janvier 2024, Activlmmo dispose donc de 44 millions d'euros de ligne de trésorerie.

Aucune des lignes n'est tirée, mais Activlmmo pourra s'en servir pour acquérir des actifs en amont de la collecte.

Activlmmo n'a pas mis en place de couverture de taux car les lignes ne devraient pas être tirées sur des périodes longues ; l'impact de la charge d'intérêts sera donc limité.

Le ratio d'endettement maximal de 30% a été respecté tout au long de l'exercice 2023. Ce ratio est nul au 31 décembre 2023.

Le tableau suivant détaille les différents emprunts contractés par Activlmmo en place au 31 décembre 2023 ou mis en place en 2024 :

Banque	Montant maximum	Encours 31.12.2023	Taux	Commission d'engagement ou de non-utilisation	Échéance
BRED	5M€	0	eur 3 mois + 1,3%	0,8% par an	02.2026
Groupe Crédit Agricole	5M€	0	eur 1,3 ou 6 mois + 1,9%	35% par an de la marge applicable	09.2028
Sous-total des lignes en place au 31 décembre 2023	10M€	0	-	-	-
Banque Palatine	20M€		euribor de la période de tirage (3,6M ou 12M) + 1%	0,4% par an	11.2025
Groupe Crédit Agricole	14 M€		eur 1,3 ou 6 mois + 1,9%	35% par an de la marge applicable	09.2028
Sous-total des nouvelles lignes en place au 31 mars 2024	34M€		-	-	-
Sous-total de nouvelles lignes en place au 31 mars 2024	44M€		-	-	-

ACQUISITIONS RÉALISÉES AU COURS DE L'ANNÉE 2023

Cergy

ACQUISITIONS UNITAIRES (1/3)



Cergy (95)

20 104m² | 12,2M€

Taux d'occupation 100% - LVMH

Typologie : **entrepôts logistiques**
Date d'acquisition : 30 janvier 2023
Localisation : 6-8 Rue du Petit Albi



Massalavés (Espagne)

14 992m² | 10,1M€

Taux d'occupation 100%
Ontime Logística Integral

Typologie : **entrepôts logistiques**
Date d'acquisition : 31 janvier 2023
Localisation : Avinguda Conchin Ferrer



Llíria (Espagne)

16 524m² | 5,8M€

Taux d'occupation 100% - KMINA

Typologie : **entrepôts logistiques**
Date d'acquisition : 17 février 2023
Localisation : Calle Coma de la 19



Capriata d'Orba (Italie)

41 767m² | 25,9M€

Taux d'occupation 100% - FM Logistic

Typologie : **entrepôts logistiques**
Date d'acquisition : 27 mars 2023
Localisation : Cascina Luigiana



Les Marches de l'Oise (60)

47 989m² | 46,5M€

Taux d'occupation 99% - Multilocataire

Typologie : **locaux d'activités**
Date d'acquisition : 31 mars 2023
Localisation : Creil / Montataire



Murcia (Espagne)

22 872m² | 17M€

Taux d'occupation 100%
Tahe Productos Cosméticos)

Typologie : **entrepôts logistiques**
Date d'acquisition : 31 mars 2023
Localisation : Avenida de Grecia



Pau (64)

1 637m² | 1,6M€

Taux d'occupation 100% - FedEx

Typologie : **logistique urbaine**
Date d'acquisition : 3 mai 2023
Localisation : Avenue de l'Europe



Besançon (25)

9 371m² | 6,3M€

Taux d'occupation 100% - Flowbird

Typologie : **locaux d'activités**
Date d'acquisition : 3 mai 2023
Localisation : 6 rue Isaac Newton



Fléville-devant-Nancy (54)

3 391m² | 3,1M€

Taux d'occupation 100% - GT Solutions

Typologie : **logistique urbaine**
Date d'acquisition : 3 mai 2023
Localisation : 350 rue du Champ Moyen

ACQUISITIONS UNITAIRES (2/3)



Monchy-le-Preux (62)

5 160 m² | 2,8 M€

Taux d'occupation 100% - ARRAS MAXEI

Typologie : locaux d'activités
Date d'acquisition : 22 mai 2023
Localisation : 170 allée de France



Orange (84)

1 394 m² | 1,1 M€

Taux d'occupation 100% - Multilocataire

Typologie : locaux d'activités
Date d'acquisition : 25 mai 2023
Localisation : 39 rue des Pays Bas



San Agustin de Guadalix (ESP)

7 360 m² | 5,5 M€

Taux d'occupation 100% - Schaeffler

Typologie : entrepôts logistiques
Date d'acquisition : 12 juin 2023
Localisation : Carretera Burgos



Saint-Pierre-lès-Nemours (77)

4 958 m² à développer | 1 M€

Taux d'occupation 100% à la livraison
Groupe La Poste

Typologie : entrepôts logistiques
Date d'acquisition : 13 juin 2023
Localisation : 4 rue des Étangs



Monéteau (89)

7 440 m² | 4,5 M€

Taux d'occupation 97,7% - Multilocataire

Typologie : locaux d'activités
Date d'acquisition : 29 juin 2023
Localisation : Parc de la Chapelle



Lys-Lez-Lannoy (59)

2 168 m² | 1,9 M€

Taux d'occupation 100%
Sogema Engineering

Typologie : locaux d'activités
Date d'acquisition : 30 juin 2023
Localisation : 2 rue Raoul Follereau



Andrézieux-Bouthéon (42)

5 767 m² | 10,1 M€

Taux d'occupation 100%
GIE MACIF Immobilier

Typologie : autres
Date d'acquisition : 18 juillet 2023
Localisation : rue Georges Guynemer



Voreppe (38)

4 250 m² | 2,9 M€

Taux d'occupation 100%
Kuehne+Nagel Road

Typologie : logistique urbaine
Date d'acquisition : 21 juillet 2023
Localisation : 369 rue du Pommarin



Boulogne-sur-Mer (62)

4 771 m² | 6,8 M€

Taux d'occupation 94%
Multilocataire

Typologie : locaux d'activités
Date d'acquisition : 25 septembre 2023
Localisation : 84 boulevard Chanzy

ACQUISITIONS UNITAIRES ^(3/3)



Beauvais (60)

6 920 m² | 3,8 M€

Taux d'occupation 100%

RS COMPONENTS SAS

Typologie : **entrepôts logistiques**

Date d'acquisition : **28 septembre 2023**

Localisation : **24 rue du Pont Laverdure**



Collégien (77)

5 501 m² | 6,6 M€

Taux d'occupation 100%

KYNDRYL France

Typologie : **locaux d'activités**

Date d'acquisition : **25 octobre 2023**

Localisation : **35 al. du Clos des Charmes**



Azuqueca de Henares (ESP)

9 347 m² | 8,9 M€

Taux d'occupation 100%

ADEA

Typologie : **entrepôts logistiques**

Date d'acquisition : **26 octobre 2023**

Localisation : **av. Miralcampo, 7**



Oissel (76)

3 818 m² | 18,0 M€

Taux d'occupation 100%

2 locataires

Typologie : **logistique urbaine**

Date d'acquisition : **29 décembre 2023**

Localisation : **boulevard Dambourney**

ACQUISITIONS DE PORTEFEUILLES



Portefeuille «Gold» (6 actifs)
11 171m² | 10,5M€
Taux d'occupation 100%
Multilocataire

Typologie : locaux d'activités
Date d'acquisition : 21 mars 2023
Localisation : France entière



Portefeuille «Big Deal» (22 actifs)
115 658m² | 109,5M€
Taux d'occupation 100%
Multilocataire

Typologie : locaux d'activités
entrepôts logistiques
Date d'acquisition : 3 phases :
juin, juillet, août 2023
Localisation : France entière



Portefeuille «Jack» (5 actifs)*
22 691m² | 17M€
Taux d'occupation 100%
CHAPEL SAS

Typologie : locaux d'activités
Date d'acquisition : 27 décembre 2023
Localisation : dorsale PLM

ZOOM SUR 3 ACQUISITIONS EMBLÉMATIQUES DE 2023

Capriata d'Orba

CAPRIATA D'ORBA (ITALIE)



ENTREPÔT LOGISTIQUE | 41 767m²

Acquis le 27 mars 2023

Adresse : Cascina Lunigiana no 21 - Capriata d'Orba (AL)

Locataire : FM Logistic (100%)

PREMIÈRE ACQUISITION EN ITALIE

Le 27 mars 2023, ActivImmobilier a fait sa première acquisition en Italie dans le cadre d'un Sale&Leaseback. Il s'agit d'un entrepôt logistique de 41 767 m² qui est entièrement loué à FM Logistic - un acteur international du transport depuis 1967. L'actif est idéalement situé à proximité de grands axes autoroutiers, entre Gênes et Milan.

Dans le cadre de cette opération, le vendeur-locataire s'est ré-engagé sur un bail de 6 ans ferme.

Initiée dès 2022, cette opération a permis d'ouvrir de nouveaux horizons internationaux pour ActivImmobilier avec une opération très représentative du portefeuille existant de la SCPI : un actif logistique de grande qualité, bien situé, un engagement locatif long terme et un potentiel de création de valeur via une extension déjà à l'étude sur le foncier disponible.

PORTEFEUILLE BIG DEAL (FRANCE)

LE PLUS GROS PORTEFEUILLE DE L'ANNÉE

Ce portefeuille est composé de 22 actifs répartis sur l'ensemble du territoire français.

Pour optimiser les entrées en loyer effectives, son acquisition s'est déroulée en 3 phases : une première le 21 juin 2023 de 17 actifs, puis le 6 juillet de 4 actifs et enfin le 1^{er} août pour le dernier actif. Il s'agit d'une opération « off market ». Cette acquisition illustre la capacité d'Alderan à identifier de rares opportunités sur le marché de la logistique et à mener à bien des transactions complexes et volumineuses, puisque cette opération constitue le plus gros portefeuille transacté en France sur cette typologie d'actifs en 2023.

Ce portefeuille offre un potentiel significatif de création de valeur, notamment grâce à la possibilité de construire de nouveaux bâtiments sur les surfaces foncières non bâties qui représentent 64% du total acquis.



ENTREPÔTS LOGISTIQUES | 116 000m² & LOCAUX D'ACTIVITÉS

Adresse : ensemble du territoire français

Locataires : multilocataire

CRÉIL / MONTATAIRE (60)



LOCAUX D'ACTIVITÉS | 47 989m²

Acquis le 31 mars 2023

Adresse : Lotissement «Les Marches de L'Oise»

Locataires : multilocataire

LES MARCHES DE L'OISE

Le 31 mars 2023 ActivImmo a fait l'acquisition du plus grand actif de son portefeuille. Il s'agit d'un ensemble immobilier de 12 bâtiments à usage de logistique et d'activités représentant une surface totale de 47 989m².

L'actif est situé sur les communes de Creil et Montataire dans l'Oise. 82 locataires occupent ce site. La grande granularité de l'état locatif offre une bonne mutualisation du risque malgré le volume de loyer significatif du parc, encore plus au regard de l'équipe sur place entièrement dédiée à la gestion quotidienne et au maintien du taux d'occupation.

Les bâtiments de configuration et d'âge différents permettent d'adresser des besoins locatifs très divers sur ce territoire et les fonciers disponibles constituent des réserves de constructibilités et de création de valeur pour ActivImmo. Des projets sont d'ailleurs lancés.

L'emprise foncière constitue un terrain clos et sécurisé d'environ 26 hectares. Des réserves de constructibilité immédiate offrent des sources de valeur ajoutée pour ActivImmo.



DÉCOUVREZ
**NOS DERNIÈRES
OPÉRATIONS**

LES LOCATAIRES D'ACTIVIMMO

Beychac

RÉPARTITION DES LOCATAIRES

Au 31 décembre 2023, le cumul des loyers en place s'élève à 62,5 millions d'euros par an. ActivImmo compte 326 locataires qui ont signé 424 baux.

Le loyer est passé de 33,5 millions d'euros au 31.12.2022 à 62,5 millions d'euros au 31.12.2023. Cette hausse provient d'une croissance organique pour 4,6 millions d'euros dont 2,2 millions d'euros liés à l'indexation, et 1,9 millions d'euros à la mise en location d'actifs livrés au cours de l'année 2023. Le solde de 24,9 millions d'euros correspond aux loyers provenant des nouveaux actifs acquis en 2023.

Le plus gros loyer unitaire est celui de la SCAPEST pour le site de Châlons-en-Champagne, il s'élève à 2,3 millions d'euros par an soit 3,7% des loyers en place en 2023. Ce loyer représentait 6,4% des loyers en 2022, cette diminution illustre la dilution du risque de contrepartie locataire de la SCPI ActivImmo.

Le transporteur Jacky Perrenot est le plus gros locataire en termes de loyer avec 5,3 millions d'euros de loyers annuel, soit 8,1% des loyers en place et est titulaire de 28 baux au 31 décembre 2023. Vient ensuite le transporteur Bert, titulaire de 16 baux pour un loyer annuel de 5 millions d'euros soit 7,7% des loyers.

L'exposition à ces deux locataires de qualité peut paraître importante. Cependant elle a déjà beaucoup diminué : de 12% des loyers en 2022 à 8,1% des loyers en 2023 pour Jacky Perrenot et de 14% des loyers en 2022 à 7,7% en 2023 pour le groupe Bert. Cette dilution du risque intervient grâce aux acquisitions effectuées au cours de l'année.

Par ailleurs, il est extrêmement peu probable qu'un des deux locataires résilie tous ses baux au même moment. En effet, les possibilités de sortie ne sont pas aux mêmes dates et ces deux locataires exploitent ces bâtiments pour différents clients dans différents secteurs d'activité, ce qui mutualise grandement le risque.

Enfin, compte tenu du fait que le patrimoine d'ActivImmo va continuer de croître, l'exposition relative sur ces deux locataires va mécaniquement poursuivre sa diminution au fil du temps.

DURÉE DES BAUX

La WALB* du portefeuille au 31 décembre 2023 est de 4,1 ans (contre 4,4 ans au 31 décembre 2022). La WALT** s'élève quant à elle à 6,8 ans (contre 8,0 au 31 décembre 2022).

* durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances

** durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la fin des baux

La diminution de la WALT est cohérente avec l'effet du « temps qui passe », qui est toutefois partiellement compensé par les nouveaux baux signés. La WALB quant à elle diminue légèrement par rapport à l'année dernière. La sécurisation moindre des baux n'est, cependant, pas forcément une menace. Au contraire elle peut permettre de profiter plus rapidement d'une réversion positive, du fait de la tendance haussière des valeurs locatives.

LE TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier (TOF) 2023 d'ActivImmo s'élève à 98,1%. Ce montant proche de 100% montre une très faible vacance locative. Elle correspond à de la vacance structurelle et de quelques lots à commercialiser sur les sites récemment développés. Cette vacance représente de 992 milliers d'euros en 2023.

ACTIONS DE COMMERCIALISATION DES LOTS VACANTS

Certains actifs du portefeuille d'ActivImmo présentent de la vacance. Il faut cependant noter qu'il n'y a pas eu de vacance significative ni structurelle au cours de l'année 2023. Au 31 décembre 2023, 13 925 m² (1,3% des surfaces louables) répartis sur 25 lots sont vacants.

Au 31 décembre 2023, les principaux lots vacants se trouvent sur le site des Marches de l'Oise pour 5 941 m². En effet, plusieurs départs ont eu lieu au dernier trimestre. La commercialisation locative est en cours et des plusieurs prospects ont d'ores et déjà été trouvés.

Il reste aussi deux cellules à commercialiser dans l'actif de Cergy-Quartus pour un total de 3 602 m². Deux prospects sérieux ont été identifiés.

ENCAISSEMENT DES LOYERS

Il n'y a pas eu de problème significatif d'impayés des loyers en 2023. Des retards de loyers sont néanmoins constatés pour un montant de 5,1 millions d'euros au 31 décembre 2023. Ce montant vient pour moitié de 4 locataires qui se trouvent en difficulté financière. Pour 3 de ces locataires, des protocoles de paiement sont en cours d'élaboration. Sur cette somme, 2 millions d'euros ont été récupérés sur les deux premiers mois de 2024.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Blois

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Au 31 décembre 2023, le capital social d'Activlmmo s'élève à 931 millions d'euros. Il est divisé en 1 862 469 parts. La capitalisation de la SCPI est de 1,14 milliard d'euros.

549 485 parts ont été souscrites en 2023 et 17 864 parts ont été retirées. Il en résulte une augmentation du capital social nette de 266 millions d'euros, qui correspond à une augmentation de la capitalisation de 324 millions d'euros durant l'année. Au 31 décembre 2023, la SCPI compte environ 23 969 associés.

Le prix de la part d'Activlmmo n'a pas évolué, ni à la hausse, ni à la baisse, au cours de l'année 2023. Le prix de la part est toujours de 610 euros.

Activlmmo a pu honorer toutes les demandes de rachat en 2023 sans délai. Les parts rachetées en 2023 correspondent à 0,96% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31 décembre 2023.

4 419 parts ont été transmises à de nouveaux associés par voie de donation ou de succession au cours de l'année 2023. Il n'est cependant intervenu aucun transfert de part à titre onéreux.

Cette augmentation de capitalisation est le reflet du grand intérêt des investisseurs sur la classe d'actifs « activités-logistique ». Cette collecte a été investie en moyenne avant son entrée en jouissance comme le montre le graphique ci-dessous :

Étude de la corrélation entre la collecte et l'investissement



LE CONTRÔLE INTERNE, CONFORMITÉ ET LA GESTION DES RISQUES

Alicante

L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), Alderan est soumise à des dispositions légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne :

- le règlement général de l'AMF, dans ses livres III et IV ;
- les codes de déontologie de la société de gestion et des associations professionnelles dont Alderan est membre (AFG et ASPIM) ; et,
- l'ensemble des procédures opérationnelles et de conformité applicables à Alderan.

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE : UN MODÈLE REPOSANT SUR TROIS NIVEAUX

À ce titre, et afin d'intégrer le contrôle interne au cœur des activités d'Alderan, un modèle composé de trois niveaux a été 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.

1. Le premier niveau est assuré par les opérationnels et leur hiérarchie dans le cadre de leurs activités quotidiennes. Il s'agit du socle indispensable du dispositif de contrôle interne dit « contrôle permanent de premier niveau » faisant partie intégrante des processus opérationnels décrits dans les procédures.

Une équipe composée de trois personnes est plus particulièrement dédiée au contrôle des fonds, en ce compris la production de tout reporting réglementaire à destination des associés et des régulateurs.

2. Le deuxième niveau se compose de deux fonctions (conformité et gestion des risques) assurées en interne par Florence Tranchant, arrivée en octobre 2023 au sein d'Alderan aux fonctions de Directrice de la Conformité, du Contrôle Interne et de la Gestion des Risques. Elle assume les fonctions de RCCI et Contrôleur des Risques au sens de l'AMF, en toute indépendance vis-à-vis des équipes opérationnelles sur le plan hiérarchique et fonctionnel.

Placée sous sa responsabilité en tant que RCCI, la fonction conformité s'articule autour des principales thématiques suivantes :

- la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ;
- la protection des intérêts des clients ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
- l'éthique professionnelle ; et,
- la lutte contre la corruption.

Les principales missions du RCCI sont de contrôler les activités de la société de gestion afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles d'Alderan, et de rendre compte de manière régulière à la Direction Générale et *a minima* semestriellement dans le cadre du Comité de Conformité et de Contrôle Interne.

Placée sous sa responsabilité en tant que Contrôleur des Risques, la fonction de gestion risques supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.

Les principales missions du Contrôleur des Risques sont d'assurer une revue critique des risques financiers (risque de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés pour chaque fonds sous gestion, et de rendre compte de manière régulière à la Direction Générale et *a minima* trimestriellement dans le cadre du Comité des Risques.

Plus globalement, le RCCI s'assure, avec l'assistance du cabinet Finegan, du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures opérationnelles et de conformité, et apporte conseil et accompagnement à la Direction Générale et aux équipes opérationnelles de manière à ce que Alderan exerce ses activités conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

3. Le troisième niveau (ou « contrôle périodique ») est confié à un prestataire externe de contrôle. Le contrôle périodique, par le biais de contrôles réalisés *a posteriori*, permet à la société de gestion et ses instances dirigeantes d'obtenir un retour sur l'efficacité de son dispositif de contrôle permanent de premier et deuxième niveaux, ainsi que sur son dispositif de gestion des risques. Une mise en concurrence du prestataire de contrôle périodique est prévue en 2024.

Le RCCI suit les travaux réalisés par les deux prestataires.

RESPECT DES RÈGLES DÉONTOLOGIQUES

Conformément aux dispositions des codes de déontologie des associations professionnelles auxquelles Alderan adhère (AFG et l'ASPIM), les collaborateurs d'Alderan exercent leur activité avec la compétence, le soin et la diligence qui s'imposent, se conforment aux réglementations et procédures internes applicables, se comportent avec loyauté et agissent avec équité au mieux des intérêts des associés et de l'intégrité des marchés sur lesquels ils interviennent.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (dite « Directive AIFM »), Alderan a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés (les « Preneurs de Risques »).

Conformément à l'obligation de revue annuelle de la politique de rémunération et compte tenu du fait que certains postes clés ont été pourvus en 2023, la liste des Preneurs de Risques a été actualisée. Ainsi, un total de six (6) collaborateurs a été identifié, en 2023, comme Preneurs de Risques, en ce compris la Présidence, la Direction Générale, la fonction de contrôle (le RCCI / Contrôleur des Risques), ainsi que tout membre du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des FIA ou qui, au vu de sa rémunération globale, se situe dans la même tranche que la Direction Générale ou les Preneurs de Risques.

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. Aucune rémunération personnelle n'est corrélée à la performance d'ActivImmo.

En cas d'allocation de rémunérations variables sur objectifs, 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 200 000 € et peut donc être versé en numéraire dans l'année qui suit la clôture de l'exercice au titre duquel elle a été attribuée.

Conformément à l'article 5 de la réglementation 2019/2088 dite Sustainable Finance Disclosure (SFDR), la politique de rémunération intègre les risques en matière de durabilité.

Le montant total des rémunérations versées par Alderan pour l'exercice 2023 a représenté 3 493 k€ brut pour un effectif moyen de 47 salariés. Cette rémunération est ventilée comme suit :

- 2 819 k€ en rémunération fixe ;
- 674 k€ en rémunération variable.

Alderan a consacré un budget de 31,42% de la masse salariale aux preneurs de risques (29,58% de la rémunération fixe totale et 39,12 % de la rémunération variable totale de la société de gestion).

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Grasse

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

(en pourcentage de la valeur vénale des immeubles)

Au 31.12.2023	Régions	Région parisienne	Dorsale Atlantique	Dorsale PLM	Espagne	Italie	Total
Entrepôts logistiques	4%	2%	4%	24%	8%	3%	45%
Locaux d'activités	2%	8%	3%	21%	1%	0%	35%
Transports	3%	0%	2%	3%	0%	0%	8%
Logistique urbaine	3%	2%	2%	3%	1%	0%	11%
Autres	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
TOTAUX	14%	12%	10%	51%	10%	3%	100%

L'instruction DOC-2019-04 de l'AMF prévoit que le 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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (k€)	Montant des capitaux propres apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (net des retraits le cas échéant) (k€)	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) (k€)	Prix d'entrée au 31 décembre
2019	5 175	6 128	10 350	166	482	610,00
2020	64 695	72 614	129 390	1 832	7 697	610,00
2021	268 641	248 837	537 282	7 000	26 374	610,00
2022	665 423	554 075	1 330 846	16 377	51 412	610,00
2023	931 234	878 364	1 862 469	23 969	35 528	610,00

HISTORIQUE DE DISTRIBUTION*

Période	Montant versé pour une part en pleine jouissance	Taux de distribution annualisé pour une part en pleine jouissance	Date de versement
1 ^{er} trimestre 2023	8,39 €	5,50%	2 mai 2023
2 ^{ème} trimestre 2023	8,39 €	5,50%	31 juillet 2023
3 ^{ème} trimestre 2023	8,39 €	5,50%	31 octobre 2023
4 ^{ème} trimestre 2023	8,51 €	5,58%	5 février 2024
Année 2023	33,68€	5,52%	

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (ou lors de la création de la société en 2019)	610,00 €	610,00 €	610,00 €	610,00 €	610,00 €
Dividende versé au titre de l'année	0,00 €	36,91 €	36,73 €	33,56 €	33,68 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 ^{er} janvier (ou lors de la création en 2019) (en %)	0,00 %	6,05 %	6,02 %	5,50%	5,52%
Prix de souscription moyen de l'année	610,00 €	610,00 €	610,00 €	610,00 €	610,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché	0,00 %	6,05 %	6,02 %	5,50%	5,52%
Report à nouveau cumulé par part souscrite (en euros)	0,88 €	0,52 €	0,40 €	0,65 €	0,90* €

* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des résolutions 2 et 5.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT DES PARTS

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T)
2019	0	0%	0	Immédiat	0
2020	0	0%	0	Immédiat	0
2021	353	0,27%	0	Immédiat	0
2022	1 189	0,22%	0	Immédiat	0
2023	17 864	1,34%	0	Immédiat	0

* les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

EN € PAR PART EN JOUISSANCE	2023		2022		2021		2020	
	Par part	En % du total revenus	Par part	En % du total revenus	Par part	En % du total revenus	Par part	En % du total revenus
REVENUS								
Recettes locatives brutes	31,02	81,76%	25,54	67,60%	13,44	63,80%	38,17	75,94%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	6,78	17,88%	11,61	30,73%	7,62	36,20%	11,69	23,27%
Produits divers	0,13	0,35%	0,63	1,67%	-	0,00%	0,40	0,80%
TOTAL REVENUS	37,94	100%	37,78	100%	21,06	100%	50,26	100%
CHARGES								
Commission de gestion	2,96	7,79%	2,43	6,43%	1,29	6,14%	3,82	8%
Autres frais de gestion	0,72	1,91%	3,48	9,21%	2,35	11,16%	7,46	14,85%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,26	0,69%	-	0,00%	-	-	-	-
Charges locatives non récupérables	0,13	0,34%	-	0,00%	0,18	0,87%	0,14	0,27%
Sous-total charges externes	4,07	10,73%	5,91	15,64%	2,53	12,03%	7,60	15,13%
Amortissements nets	-	0,00%	-	-	-	-	-	-
- patrimoine	-	0,00%	-	-	-	-	-	-
- autres	0,03	0,09%	0,07	0,19%	0,14	0,66%	-	-
Provisions nettes	-	0,00%	-	-	-	-	-	-
- pour travaux	0,08	0,21%	0,05	0,13%	0,41	1,94%	2,37	4,72%
- autres	0,01	0,02%	0,08	0,21%	-	-	-	-
Sous-total charges internes	0,12	0,32%	0,20	0,53%	0,56	2,66%	2,93	5,83%
TOTAL CHARGES	4,19	11,06%	6,11	16,17%	3,09	14,69%	10,53	20,96%
RÉSULTAT COURANT	33,74	88,94%	31,67	83,83%	17,97	85,31%	39,73	79,04%
Variation report à nouveau	0,48	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	33,68	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement libératoire*	32,30	-	-	-	-	-	-	-
Nombre de parts en jouissance au 31 décembre**	1 350 625,03		607 501,00		323 001,00		22 742,45	

* Y inclure le prélèvement de fiscalité étrangère et prélèvement libératoire applicable aux associés concernés.

** Nombre de parts moyen en jouissance sur l'année.

EMPLOI DES FONDS

EN K€	31.12.2022	Durant l'année 2023	31.12.2023
Fonds collectés	811 631	324 291	1 135 922
Cessions d'immeubles	-	396	396
Divers (Emprunts)	(283)	(64)	(347)
Commission de souscription	(85 965)	(35 528)	(121 493)
Achats d'immeubles (hors frais)	(455 641)	455 641	-
Achats titres (hors frais)	(59 300)	(823 991)	(883 291)
Comptes courants liés	(52 820)	5 678	(47 141)
Frais d'acquisition (Non récupérables)	(27 108)	(22 577)	(49 686)
Frais de constitution	(79)	-	(79)
Dépôts et cautionnements	(14)	(482)	(496)
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	130 421	(96 637)	33 785

DÉLAIS DE RÈGLEMENT FOURNISSEURS

Article D.441-6 : Factures reçues non réglées à la date de la clôture de l'exercice dont le terme est échu

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre cumulé de factures concernées	104	71	12	2	17	102
Montant total des factures concernées en k€ - TTC	699	751	13	3	25	792
% total des achats de l'exercice TTC	0,96%	1,03%	0,02%	0,00%	0,03%	1,09%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues TTC						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délais légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement		J + 30				

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)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre cumulé de factures concernées	362	46	119	8	119	292
Montant total des factures concernées en k€ - TTC	13 167	765	2 896	10	2 597	6 269
% du chiffre d'affaires de l'exercice TTC	21,68%	1,26%	4,77%	0,02%	4,28%	10,32%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues					10	10
Montant total des factures exclues TTC					69	69
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délais légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)		10 du mois suivant				
Délais de paiement utilisés pour le calcul les retards de paiement						

TABLEAUX DE TRANSPARISATION

Roncq

Type d'actifs* immobiliers détenus	Surfaces en m ² (pondéré par le % de détention)	Prix d'acquisition à l'acte hors droits (k€)	Valeur estimée du patrimoine (k€)
Transports	95 680	79 750	76 497
Logistique urbaine	111 749	99 347	95 256
Locaux d'activités	302 662	306 002	311 947
Entrepôts logistiques	561 275	412 081	404 746
Autres	5 767	10 091	9 930
TOTAL	1 077 133	907 271	898 377

* Selon le tableau des typologies de la classification de l'ASPIM, la totalité des actifs sont classés en "Logistique et locaux d'activités". Cependant des typologies plus précises ont été retenues afin d'apporter plus de clarté.

Financements mis en place	Au niveau de la SCPI (k€)	Au niveau des filiales (k€)	Total
Emprunts affectés à l'immobilier	-	1 497	1 497
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédit	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Composants du résultat immobilier :	Patrimoine détenu en direct (en k€)	Patrimoine des filiales (en k€)	Total
Loyers	41 817	7 381	49 199
Charges non récupérables	1 481	79	1 560
Travaux non récupérables et gros entretien	(352)	(16)	(369)
Impact des douteux	(12)	-	(12)

Composants du résultat d'exploitation	Patrimoine détenu en direct (k€)	Patrimoine des filiales (k€)	Total
Commission de gestion de la SGP	(39 521)	(832)	(40 353)
Autres charges d'exploitation	(925)	(568)	(1 493)

Composants du résultat financier	Patrimoine détenu en direct (k€)	Patrimoine des filiales (k€)	Total
Intérêts des emprunts	-	(7)	(7)
Autres charges financières	(16)	(2 128)	(2 144)
Produits financiers	3 897	-	3 897

Composant du résultat exceptionnel	Patrimoine détenu en direct (k€)	Patrimoine des filiales (k€)	Total
Résultat exceptionnel	175	-	175

02

RAPPORT

ISR 2023

(Investissement Socialement Responsable)





UNE SCPI LABELLISÉE ISR

UNE SCPI LABELLISÉE ISR

La SCPI ActivImmo a obtenu en fin d'année 2021 la labellisation ISR - Investissement Socialement Responsable. Cette labellisation est une validation concrète de son engagement historique dans la mise en application des principes ESG - Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance. La stratégie ESG d'ActivImmo vise ainsi à « construire la logistique durable de demain ».

CONSTRUIRE LA LOGISTIQUE DURABLE DE DEMAIN

Afin d'atteindre cet objectif, Alderan a listé l'ensemble des leviers pouvant influencer la performance ESG des actifs dans lesquels ActivImmo investit – à savoir les actifs de logistique et locaux d'activités.

Les objectifs suivants ont été retenus :

Environnement : limiter les impacts des locaux logistiques.

Social : associer la performance du bâti pour l'usage logistique et le bien-être de ses occupants.

Gouvernance : intégration au territoire et mobilisation des parties prenantes.

Alderan s'est donc attaché depuis l'obtention de ce label à améliorer la performance de chacun des immeubles du patrimoine d'ActivImmo pour qu'ils atteignent après 3 ans de détention une note minimale de 67/100.

Pour cela, Alderan a mis en place une politique d'acquisition et de gestion ESG ainsi qu'un outil d'évaluation de la performance des bâtiments.

DÉMARCHE ET PLAN DE DÉVELOPPEMENT AMBITIEUX

Alderan a pris des mesures ambitieuses en matière d'investissement responsable, en préparant l'adhésion aux Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies. Devenir signataire des PRI implique l'intégration des questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement. Alderan s'engage à exclure certains investissements controversés, à travailler avec les parties prenantes pour améliorer leurs pratiques ESG et à collaborer avec d'autres signataires des PRI pour promouvoir l'investissement responsable.

STRATÉGIE ESG D'ACTIVIMMO

Acquisition

Concernant la stratégie d'investissement, les acquisitions font l'objet d'une analyse ESG à toutes les étapes.

Une analyse préliminaire est réalisée par les équipes du pôle immobilier en amont des comités d'investissement. Sur la base des informations disponibles, l'équipe cherche à identifier d'éventuels critères réhibitoires au regard de la politique ESG d'ActivImmo.

Si de tels critères sont identifiés, l'actif ne pourra pas entrer dans le patrimoine d'un fonds labellisé ISR. Voici la liste des critères réhibitoires pour la SCPI ActivImmo :

- impact négatif significatif de l'activité du locataire sur l'environnement ;
- site construit ou exploité en contradiction avec la réglementation applicable ;
- exploitant dont l'activité principale est liée au charbon ;
- site pollué et dont la dépollution serait impossible ; et,
- vendeur ou locataire impliqué dans des actes de corruption, blanchiment, non-respect du droit du Travail ou de pollution volontaire.

Une première analyse ESG et une notation initiale de l'actif (ou du portefeuille le cas échéant) est réalisée pendant la phase de due-diligence. Elle s'appuie principalement sur l'audit technique confié à un bureau d'étude spécialisé externe, les diagnostics de performance énergétique et les documents mis à disposition par le vendeur. Ces derniers permettent de mieux comprendre les caractéristiques techniques de l'actif, ses spécificités et ses contraintes d'exploitation.

Gestion

Comme indiqué plus haut, ActivImmo souhaite améliorer les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) de son portefeuille. Pour cela, elle met en place un plan d'action pour chaque immeuble : soit de maintien de sa performance si elle est déjà au-dessus de la note minimale, soit pour l'atteindre.

Ce plan d'action est élaboré par les équipes immobilières d'Alderan en concertation avec les locataires et éventuellement d'autres parties prenantes (collectivités, auditeurs techniques, entreprises de travaux...). Conformément aux prérequis du label ISR, 90% des actifs sont évalués. Alderan a pour objectif d'analyser 100% des actifs mais ne peut garantir qu'en fin d'année, elle aura le temps d'analyser complètement les actifs acquis en toute fin d'année.

MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE ESG

La grille d'évaluation ESG a été construite par Alderan, avec l'aide du cabinet Egis Conseil, expert en transition énergétique et spécialiste technique du bâtiment. La typologie particulière de locaux de logistique et la volonté de participer à construire la logistique de demain ont orienté la hiérarchisation des thématiques E, S et G et des indicateurs associés.

La notation globale, sur 100, prend en compte une pondération de chaque critère selon :

- les exigences du label ISR ;
- la stratégie d'investissement du fonds ; et,
- les leviers d'action du gestionnaire pour chaque critère (certains enjeux sont moins à la portée des gestionnaires d'actifs).

À chaque dimension (environnementale, sociale et gouvernance) est associé un ensemble de thématiques (par exemple énergie, eau, etc.), elles-mêmes déclinées en plusieurs indicateurs opérationnels (par exemple la thématique énergie inclut des éléments sur la consommation énergétique ou la production d'énergie renouvelable.).

La grille d'analyse ESG permet de caractériser le niveau de performance ESG atteint par chaque actif, d'établir un plan d'amélioration et de suivre les efforts réalisés pour l'améliorer. La note finale démontre à la fois la capacité de l'actif à créer de la valeur extra-financière, et son ancrage dans son contexte environnemental et sociétal.

Le second audit intermédiaire réalisé par EY en février 2024 a identifié une seule non-conformité mineure liée à la publication du rapport annuel, qui sera corrigée en avril lors de la publication de ce rapport. Cet audit positif devrait permettre à ActivImmo de renouveler son label ISR pour 3 ans supplémentaires.

MOYENS HUMAINS ET TECHNIQUES

Tout comme l'an passé, Alderan a formé et sensibilisé l'ensemble des collaborateurs d'Alderan à travers une formation sur la thématique ESG/ISR. De plus, et sur la base du volontariat, 10 collaborateurs ont obtenu au cours de l'année 2023 et début d'année 2024 la certification AMF Finance Durable.

Pour renforcer son engagement ESG, Alderan a recruté Hadrien Serougne de Meeûs, un professionnel expérimenté dans les domaines de l'environnement, de l'écologie et du climat. Son rôle consistera à élaborer la stratégie climat d'Alderan et à intégrer les critères ESG dans les processus d'investissement et de gestion.

Le référent ESG assure la bonne information, mobilisation et collaboration des équipes sur les sujets de durabilité et il est rattaché directement à la Direction Générale.

Alderan continue de s'entourer d'acteurs externes pour l'accompagner sur ces sujets. Le cabinet Egis Conseil - spécialiste des sujets de durabilité en immobilier - a

poursuivi cette année l'accompagnement d'Alderan pour la mise à jour des outils (politique ESG, code de transparence, politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes...) et l'audit annuel de suivi du label. La société Alterea effectue un audit énergétique de l'ensemble du patrimoine, et travaille sur la mise en place d'un schéma directeur pour l'amélioration de la consommation des bâtiments. Cela contribue aussi à répondre aux exigences du Décret Tertiaire.

Et enfin, l'outil Deepki est toujours en place pour permettre la collecte et la synthèse des informations de consommation d'eau, de gaz et d'électricité sur l'ensemble du patrimoine en vue de suivre l'évolution de celles-ci dans le temps.

TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS

En cas de réclamation en lien avec les engagements ESG et/ou ISR pris par un fonds géré par Alderan, outre le traitement efficace, égal et harmonisé que la société de gestion devra accorder à la réclamation du client ou du prospect, et ce conformément au processus interne, le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) sera tenu d'analyser l'objet de la réclamation. En cas d'identification d'une défaillance ou d'un dysfonctionnement impactant significativement la stratégie d'investissement ESG ou les règles de gestion de la société de gestion en la matière, une mise à jour de la politique ESG et de tout processus associé pourra être envisagée.

PERFORMANCES ESG DU PATRIMOINE

La totalité (100%) du patrimoine d'ActivImmo a été évaluée selon la grille ESG applicable.

La synthèse de cette évaluation est résumée dans le tableau suivant:

Classification des actifs à périmètre constant (hors acquisitions 2022 et 2023)

	2021		2022 (périmètre au 31.12.2021)		2023 (périmètre au 31.12.2021)	
	Best-in-class	Best-in-progress	Best-in-class	Best-in-progress	Best-in-class	Best-in-progress
Note	70,60	52,30	72,10	53,40	77,70	62,50
Nombre d'actifs	10	40	11	39	24	23

Best-in-class : actifs dont la note minimale est de 67/100 et ayant donc une bonne performance.

Best-in-progress : actifs dont la performance ESG doit progresser mais dont la note n'est pas sous la note plancher de 20/100.

Portefeuille global au 31.12.2023 (intégrant les acquisitions jusqu'au 31.12.2023)

	Best-in-class	Best-in-progress	Total
Note	77,05	45,60	50,60
Nombre d'actifs	27	136	163

Notes ESG par thème (à périmètre constant)

Année	Environnement	Social	Gouvernance	Total
2021	47,60	54,80	72,00	56,80
2022 (périmètre au 31.12.2021)	48,30	56,70	76,50	59,10
2023 (périmètre au 31.12.2021)	65,40	69,90	83,90	72,20

Notes ESG par thème à périmètre courant (au 31.12.2023)

Année	Environnement	Social	Gouvernance	Total
2023 (périmètre au 31.12.2023)	38,10	52,55	65,70	50,60

ANALYSE DE PERFORMANCES ESG

Nous pouvons observer une amélioration de la note globale ESG du portefeuille en 2023, due aux actifs «Best-in-class» ainsi qu'à une augmentation des notes des actifs «Best-in-progress». La note ESG la plus élevée est pour la gouvernance, suivie de l'environnement et du social. Ces bonnes notes ESG confirment notre engagement et notre volonté d'accélérer.

Pour cela, Alderan prévoit de continuer à investir dans des actifs ESG «Best-in-progress» et «Best-in-class».

La SCPI ActivImmo s'est engagée à améliorer la performance de ses actifs, avec pour objectif une moyenne minimale de 67/100. À fin décembre 2023, la moyenne atteint 72,2/100, dépassant largement l'objectif fixé.

À PARTIR DE CES 3 AXES, 9 INDICATEURS ONT ÉTÉ CHOISIS ET SERONT SUIVIS DANS LE TEMPS

Indicateurs de suivi de la performance ESG	% du portefeuille analysé	Performance 2021	% du portefeuille analysé	Performance 2022	% du portefeuille analysé	Performance 2023	Exemples d'actions d'engagement
1. Consommation énergétique (kWh/m² moyen)	35%	96 kWh/m² moyen	29%	82 kWh/m² moyen	33%	75 kWh/m² moyen	Installation de sous-compteurs : pour déterminer et suivre au mieux les consommations en fonction des typologies de surfaces et du type de fluide, il est prévu de déployer des sous-compteurs sur le patrimoine. Recours à la solution Deepki pour faciliter et fluidifier les remontées de données de consommation sur tout le patrimoine. Collecte et reprise de données pour les sites acquis courant de l'année 2023.
2. Émissions de GES (kgCO2/m²moyen)	35%	7,20 kgCO2/m² moyen	29%	7,00 kgCO2/m² moyen	33%	5,90 kgCO2/m² moyen	Énergie Verte : Activimmo s'attache à acheter de l'énergie verte pour alimenter ses immeubles en électricité. Activimmo n'ayant pas la main sur les contrats de ses locataires, seules les parties communes seront concernées, mais les locataires sont incités à faire de même dans les parties privatives.
3. Site équipé d'une GTB (en % des sites)	100%	24%	100%	10%	100%	11%	Pour permettre de centraliser et piloter la remontée et l'exploitation des données, il est en cours d'élaboration un programme de déploiement de GTB (Gestion Technique du bâtiment) par bâtiment sur l'ensemble des sites pouvant en tirer un bénéfice. Ce dispositif permet, grâce à différents capteurs installés dans un bâtiment, de piloter certains systèmes comme le chauffage ou l'éclairage. L'optimisation de ce pilotage permet une économie de consommation d'énergie tout en garantissant un confort optimal des occupants.
4. Site équipé d'équipements hydro-économes (en % des sites)	100%	82%	100%	45%	100%	41%	L'installation de dispositifs simples comme des mousseurs sur les robinets ou des chasses d'eau à doubles poussoirs permet d'économiser de l'eau. Activimmo promeut l'installation de ce type de dispositifs.
5. Satisfaction locataires (en % des sites)	50%	77%	50%	77%	100%	100%	Tous les ans, des questionnaires sont envoyés aux locataires pour connaître leur niveau de satisfaction. Le dépouillement de ces derniers permettra d'identifier des pistes d'amélioration du confort des locataires. Il est attendu un délai de gestion d'un an avant la sollicitation des locataires à cette enquête.
6. Connexion du site aux grands axes (en % des sites)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	Ce critère est un critère d'acquisition. En effet, il est difficile d'agir sur ce critère après l'acquisition.
7. Site équipé d'équipements/ services participant au bien-être des occupants (en % des sites)	100%	46%	100%	40%	100%	54%	Activimmo s'attachera à aménager des espaces extérieurs lorsque cela est possible. Il pourra s'agir par exemple d'installer des tables abritées pour prendre une pause en plein-air à l'abri du soleil en été ou de la pluie en hiver. Les dispositifs mis en place sont discutés préalablement avec les occupants pour installer des équipements qui leur seraient réellement utiles.
8. Baux actifs ayant une annexe environnementale (en % des sites)	100%	16%	100%	22%	100%	19%	Activimmo propose systématiquement d'insérer une annexe environnementale dans les baux même quand elle n'est pas obligatoire. Dans cette annexe, le bailleur et le preneur s'engagent à prendre en compte les aspects environnementaux lors de l'exploitation du site et de la réalisation de travaux. Ce sujet sera discuté régulièrement entre les parties.
9. Taux de contrats (en montant) avec des prestataires incluant des clauses ESG	100%	31%	100%	67%	100%	85%	Lors de la contractualisation avec de nouveaux prestataires, Activimmo s'attache à proposer une annexe ESG / durabilité - fondée sur celle éditée par l'OID - reprenant des engagements adaptés au secteur d'activité du prestataire. Cela peut également prendre la forme d'une clause au sein même du contrat.

La méthode de calcul de la note de performance est décrite dans la politique ESG p.28 « Méthodologie de suivi des performances ESG ». La politique ESG est disponible sur le site d'Alderan (www.alderan.fr). Dans la mise en oeuvre de sa démarche, ActivImmo se heurte régulièrement à l'absence ou à la difficulté d'accès à certaines informations et données du fait de sites parfois anciens, ayant appartenu à des investisseurs non professionnels ou avec certains sujets qui demeurent des prérogatives des preneurs exploitants.

En l'absence de données générales des performances ESG des actifs de logistique et d'activités en France, Alderan a réalisé des analyses statistiques sur son propre patrimoine sous gestion (approche par benchmark interne validée par EY, auditeur du label ISR). Il en ressort que sur deux indicateurs qu'elle juge essentiels (l'équipement des sites en systèmes hydro économes et le service aux occupants), les actifs d'ActivImmo ont une meilleure performance que la performance du portefeuille géré par Alderan pour le compte de ses clients.

	Performance du portefeuille ActivImmo	Performance de tous les actifs sous gestion Alderan
Équipement des sites en systèmes hydro-économes	41%	34%
Service aux occupants	51%	34%

5 ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS

CHAURAY (79)



LOGISTIQUE URBAINE | 20 179 m²

Date d'acquisition en VEFA : 18 septembre 2020
Valeur comptable (k€) : 11 200

Notation ESG :

- Noted'acquisition: **44,9** ⬆ Évolution: **+40,7**
- Note actuelle : **85,6** ⊕ Note cible : **61**

DOMAINE	INDICATEUR	2021	2022	2023
ENVIRONNEMENT 2021 : (40/100) 2022 : (40/100) 2023 : (75/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	43	43	90
	Carbone	65	65	100
	Gestion de l'eau	50	50	50
	Gestion des déchets	20	20	80
	Biodiversité	0	0	15
SOCIAL 2021 : (68/100) 2022 : (68/100) 2023 : (94/100)	Mobilité/Accessibilité	65	65	100
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	65	65	65
	Services rendus aux occupants	100	100	100
	Relations avec les locataires	40	40	90
GOUVERNANCE 2021 : (29/100) 2022 : (60/100) 2023 : (93/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	40	40	70
	Lutte contre l'étalement urbain	0	0	100
	Intégration au territoire	75	100	100
	Gestion des risques et résilience	0	100	100
NOTE GLOBALE		44	54,3	85,6

DESCRIPTION

Le Parc des Colonnes est un Parc mixte situé à Chauray, en périphérie de Niort. L'ensemble a été développé dans les années 1980, et s'étend sur plus de 124ha d'emprise foncière. Les bâtiments sont en très bon état et bénéficient de bonnes caractéristiques techniques notamment pour la partie activités. Le développement sur l'année 2023 de 3 nouveaux bâtiments a permis le déploiement de nouveaux services sur site tel que la mise en place de bornes électriques ou encore une benne collective pour le tri des déchets.

BAILLY-ROMAINVILLIERS (77)



LOCAUX D'ACTIVITÉS | 5 470 m²

Date d'acquisition en VEFA : le 27 novembre 2020
Valeur comptable (k€) : 7 774

Notation ESG :

- Noted'acquisition: **61,1** ⬆ Évolution: **+21,3**
- Note actuelle : **82,4** ⊕ Note cible : **87**

DOMAINE	INDICATEUR	2021	2022	2023
ENVIRONNEMENT 2021 : (71/100) 2022 : (80/100) 2023 : (85/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	80	82	97
	Carbone	65	100	100
	Gestion de l'eau	80	80	80
	Gestion des déchets	90	90	90
	Biodiversité	0	15	15
SOCIAL 2021 : (34/100) 2022 : (61/100) 2023 : (67/100)	Mobilité/Accessibilité	100	100	100
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	40	100	100
	Services rendus aux occupants	0	20	20
	Relations avec les locataires	0	50	70
GOUVERNANCE 2021 : (75/100) 2022 : (95/100) 2023 : (95/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	0	80	80
	Lutte contre l'étalement urbain	100	100	100
	Intégration au territoire	100	100	100
	Gestion des risques et résilience	100	100	100
NOTE GLOBALE		61	78,8	82,4

DESCRIPTION

Le site de Bailly-Romainvilliers ayant été livré courant 2022, il dispose de toutes les caractéristiques d'un bâtiment d'activités de dernière génération, ainsi que divers équipements de réduction d'énergie. Fort d'une localisation centrale, ce site à usage d'activités est également très bien desservi est parfaitement intégré à son environnement.

BRIARE (45)



ENTREPÔT LOGISTIQUE | 14 834 m²

Date d'acquisition : 1^{er} juillet 2021
Valeur comptable (k€) : 8 940

Notation ESG :

- Note d'acquisition : **70** ⬆ Évolution: **+11,5**
- Note actuelle : **81,5** ⊕ Note cible : **72**

DOMAINE	INDICATEUR	2021	2022	2023
ENVIRONNEMENT 2021 : (46/100) 2022 : (46/100) 2023 : (67/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	43	43	90
	Carbone	35	35	70
	Gestion de l'eau	70	70	70
	Gestion des déchets	60	60	60
	Biodiversité	0	0	0
SOCIAL 2021 : (77/100) 2022 : (72/100) 2023 : (92/100)	Mobilité/Accessibilité	98	98	98
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	90	90	90
	Services rendus aux occupants	100	100	100
	Relations avec les locataires	30	30	80
GOUVERNANCE 2021 : (95/100) 2022 : (95/100) 2023 : (90/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	80	80	60
	Lutte contre l'étalement urbain	100	100	100
	Intégration au territoire	100	100	100
	Gestion des risques et résilience	100	100	100
NOTE GLOBALE		70	70	81,5

DESCRIPTION

Immeuble acquis dans le cadre du portefeuille Bert. Il s'agit d'un bâti à usage mixte d'entrepôts et de bureaux construit en 2006, situé dans la commune d'Ermont à proximité de l'A15 et de l'A115. Un projet d'extension est actuellement en étude ce qui permettra de mener une réflexion globale sur les performances environnementales du bâtiment comme le mode de chauffage ou encore la mise en place de panneaux photovoltaïques.

SAINT-DONAT-SUR-L'HERBASSE (26)



ENTREPÔT LOGISTIQUE | 9 400 m²

Date d'acquisition : 1^{er} juillet 2021
Valeur comptable (k€) : 3 930

Notation ESG :

- Noted'acquisition: **68,1** ↑ Évolution: **+12,2**
- Note actuelle : **80,3** ⊕ Note cible : **74**

DOMAINE	INDICATEUR	2021	2022	2023
ENVIRONNEMENT 2021 : (56/100) 2022 : (56/100) 2023 : (70/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	63	63	85
	Carbone	35	35	70
	Gestion de l'eau	70	70	70
	Gestion des déchets	80	80	80
	Biodiversité	0	0	0
SOCIAL 2021 : (68/100) 2022 : (68/100) 2023 : (90/100)	Mobilité/Accessibilité	65	65	95
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	90	90	75
	Services rendus aux occupants	100	100	100
	Relations avec les locataires	30	30	80
GOVERNANCE 2021 : (85/100) 2022 : (85/100) 2023 : (85/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	40	40	40
	Lutte contre l'étalement urbain	100	100	100
	Intégration au territoire	100	100	100
	Gestion des risques et résilience	100	100	100
NOTE GLOBALE		68,1	68,1	80,3

DESCRIPTION

Entrepôt logistique de 9 400m² construit en 2000, acquis dans le cadre d'un portefeuille de 17 actifs de transports et logistique loué au groupe Bert. L'actif est situé dans une zone mixte d'activités dans la commune de Saint Donat, en périphérie de Romans sur Isère. Cet immeuble est parfaitement connu par son utilisateur et permet une maîtrise des sujets environnementaux mais également sociaux et les enjeux liés à la gouvernance.

MEYZIEU (69)



TRANSPORTS | 2 465 m²

Date d'acquisition : 1^{er} juillet 2021
Valeur comptable (k€) : 2 600

Notation ESG :

- Noted'acquisition: **68,6** ↑ Évolution: **+11,2**
- Note actuelle : **79,8** ⊕ Note cible : **75**

DOMAINE	INDICATEUR	2021	2022	2023
ENVIRONNEMENT 2021 : (52/100) 2022 : (52/100) 2023 : (66/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	63	63	85
	Carbone	35	35	70
	Gestion de l'eau	70	70	70
	Gestion des déchets	60	60	60
	Biodiversité	0	0	0
SOCIAL 2021 : (65/100) 2022 : (65/100) 2023 : (89/100)	Mobilité/Accessibilité	65	65	95
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	60	60	60
	Services rendus aux occupants	100	100	100
	Relations avec les locataires	30	30	80
GOVERNANCE 2021 : (95/100) 2022 : (95/100) 2023 : (90/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	80	80	60
	Lutte contre l'étalement urbain	100	100	100
	Intégration au territoire	100	100	100
	Gestion des risques et résilience	100	100	100
NOTE GLOBALE		68,6	68,6	79,8

DESCRIPTION

Ensemble mixte acquis dans le cadre d'un portefeuille de 17 actifs de transports et logistique loué au groupe Bert. L'actif est composé de deux bâtiments, comprenant notamment des locaux d'activités, un espace de stockage. Il est localisé dans la partie Nord-Est de la métropole Lyonnaise. Ce site bénéficie de la mise en place d'un GTB qui permet un pilotage plus fin de consommations d'énergie.

5 ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

VAL-DE-VIRIEU (38)



LOCAUX D'ACTIVITÉS | 4 938 m²

Date d'acquisition : 27 décembre 2023

Valeur comptable (k€) : **1 648**

Notation ESG :

- Noted d'acquisition: **21,3** ⬆ Évolution : **+0**
- Note actuelle : **21,3** ⊕ Note cible : **59**

DOMAINE	INDICATEUR	2023
ENVIRONNEMENT 2023 : (10/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	5
	Carbone	0
	Gestion de l'eau	0
	Gestion des déchets	40
	Biodiversité	0
SOCIAL 2023 : (28/100)	Mobilité/Accessibilité	3
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	35
	Services rendus aux occupants	80
	Relations avec les locataires	0
GOUVERNANCE 2023 : (30/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	0
	Lutte contre l'étalement urbain	100
	Intégration au territoire	0
	Gestion des risques et résilience	20
NOTE GLOBALE		21,3

DESCRIPTION

Actif acquis dans le cadre d'une acquisition d'un portefeuille de 5 actifs en fin décembre 2023. Ce local d'activités est mis à la disposition de son locataire unique dans le cadre de son activité de production de matériel de levage et de manutention. Le site datant de 1981, des leviers d'améliorations sont à mettre en place avec le concours du locataire dans le but d'améliorer sa performance ESG.

MORIÈRES-LÈS-AVIGNONS (84)



LOCAUX D'ACTIVITÉS | 2 008 m²

Date d'acquisition : 21 juin 2023

Valeur comptable (k€) : 3 475

Notation ESG :

- Noted'acquisition: **20,2** ⬆ Évolution : **+0**
- Note actuelle : **20,2** ⊕ Note cible : **43**

DOMAINE	INDICATEUR	2023
ENVIRONNEMENT 2023 : (14/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	8
	Carbone	56
	Gestion de l'eau	0
	Gestion des déchets	0
	Biodiversité	0
SOCIAL 2023 : (24/100)	Mobilité/Accessibilité	63
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	35
	Services rendus aux occupants	6
	Relations avec les locataires	0
GOUVERNANCE 2023 : (25/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	0
	Lutte contre l'étalement urbain	30
	Intégration au territoire	50
	Gestion des risques et résilience	20
NOTE GLOBALE		20,2

DESCRIPTION

Acquis dans le cadre de l'acquisition d'un portefeuille de 29 actifs, l'actif est composé de locaux d'activités situés dans la commune de Morières-lès-Avignons dans le département du Vaucluse, en plein cœur de la dorsale logistique. Le bâtiment principal a été construit en 1995 pour une surface totale de 2 008m², et est aujourd'hui loué à 100% à une société prestigieuse de sécurité. Cet actif à usage d'activités présente des caractéristiques standards pour sa classe d'actifs. Le contact a été établi avec le locataire durant cette première année post-acquisition du site pour mettre en place notamment la communication des éléments de consommation et établir un plan d'action adapté.

FRETIN (59)



ENTREPÔT LOGISTIQUE | 14 158 m²

Date d'acquisition : 1^{er} août 2023

Valeur comptable (k€) : 8 434

Notation ESG :

- Noted'acquisition: **20,5** ⬆ Évolution : **+0**
- Note actuelle : **20,5** ⊕ Note cible : **42**

DOMAINE	INDICATEUR	2023
ENVIRONNEMENT 2023 : (26/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	13
	Carbone	70
	Gestion de l'eau	40
	Gestion des déchets	20
	Biodiversité	0
SOCIAL 2023 : (17/100)	Mobilité/Accessibilité	8
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	0
	Services rendus aux occupants	50
	Relations avec les locataires	0
GOUVERNANCE 2023 : (16/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	0
	Lutte contre l'étalement urbain	0
	Intégration au territoire	25
	Gestion des risques et résilience	40
NOTE GLOBALE		20,5

DESCRIPTION

Vaste ensemble immobilier à usage d'entrepôt de 14 158m² situé dans la métropole européenne de Lille. L'actif fait également partie d'un portefeuille de 29 actifs acquis en fin d'année 2023. La relation avec le locataire ayant été établie, la stratégie envisagée pour cet actif pourra être déployée afin d'atteindre la notation cible grâce à un meilleur pilotage des consommations et le déploiement de services aux occupants (tables de pique-nique, bornes de recharges électriques...).

LYON (69)



LOGISTIQUE URBAINE | 2 431 m²

Date d'acquisition : 21 mars 2023

Valeur comptable (k€) : 2 220

Notation ESG :

- Noted'acquisition: 22,4
- Note actuelle : 22,4
- ↑ Évolution : +0
- ⊕ Note cible : 52

DOMAINE	INDICATEUR	2023
ENVIRONNEMENT 2023 : (4/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	5
	Carbone	0
	Gestion de l'eau	10
	Gestion des déchets	0
	Biodiversité	0
SOCIAL 2023 : (25/100)	Mobilité/Accessibilité	53
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	33
	Services rendus aux occupants	20
	Relations avec les locataires	0
GOVERNANCE 2023 : (45/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	0
	Lutte contre l'étalement urbain	0
	Intégration au territoire	100
	Gestion des risques et résilience	80
NOTE GLOBALE		22,4

DESCRIPTION

Ce bâtiment datant de 1991 dispose d'une excellente localisation au sein de la métropole de Lyon. La collecte des données de consommation via Deepki permettra d'atteindre la notation cible.

SAN AUGUSTIN DE GUADALIX (ESP)



LOGISTIQUE URBAINE | 7 360 m²

Date d'acquisition : 12 juin 2023

Valeur comptable (k€) : 5 500

Notation ESG :

- Noted'acquisition: 22,7
- Note actuelle : 22,7
- ↑ Évolution : +0
- ⊕ Note cible : 79

DOMAINE	INDICATEUR	2023
ENVIRONNEMENT 2023 : (0/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	0
	Carbone	0
	Gestion de l'eau	0
	Gestion des déchets	0
	Biodiversité	0
SOCIAL 2023 : (26/100)	Mobilité/Accessibilité	65
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	0
	Services rendus aux occupants	20
	Relations avec les locataires	0
GOVERNANCE 2023 : (50/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	0
	Lutte contre l'étalement urbain	100
	Intégration au territoire	100
	Gestion des risques et résilience	0
NOTE GLOBALE		22,7

DESCRIPTION

L'actif est idéalement situé à proximité de l'autoroute A1, dans la zone industrielle sud de San Agustin del Guadalix. Ensemble immobilier à usage d'entrepôt, l'actif a été construit en 1996 et une extension a été réalisée en 2006 pour une surface locative totale de 7 360 m². Dans le cadre de l'acquisition, le précédent propriétaire a lancé une grande campagne de travaux pour l'amélioration du confort de ses salariés (vestiaires, sanitaires) mais également une certification BREEAM In-Use en cours d'obtention.

5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VOLUME (€)

CREIL MONTATAIRE (60)



LOCAUX D'ACTIVITÉS | 47 989 m²

Date d'acquisition : 31 mars 2023

Valeur comptable (k€) : 46 694

Notation ESG :

- Noted'acquisition: **41,9** ⬆ Évolution : **+0**
- Note actuelle : **41,9** ⊕ Note cible : **60**

DOMAINE	INDICATEUR	2023
ENVIRONNEMENT 2023 : (12/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	0
	Carbone	0
	Gestion de l'eau	0
	Gestion des déchets	60
	Biodiversité	0
SOCIAL 2023 : (61/100)	Mobilité/Accessibilité	100
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	5
	Services rendus aux occupants	100
	Relations avec les locataires	0
GOUVERNANCE 2023 : (63/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	0
	Lutte contre l'étalement urbain	100
	Intégration au territoire	100
	Gestion des risques et résilience	53
NOTE GLOBALE		41,9

DESCRIPTION

Le parc « Les Marches de l'Oise » est situé au sein du département de l'Oise en région Hauts-de-France, sur les communes de Creil et de Montataire. Le site bénéficie d'une bonne accessibilité par voie routière avec notamment les autoroutes A1 et A16 à proximité. Développés sur le site de l'ancienne usine Chausson, les bâtiments ont été construits entre 1960 et 2017. Ce parc dénombre une centaine de locataires. Un programme de collecte des données de consommations de l'ensemble des locataires a été déployé lors de l'acquisition de l'actif. Le site disposait déjà d'équipements tels qu'une ruche, des bornes de recharge électriques, des locaux vélos permettant de porter la notation ESG de ce site à 61/100 sur le volet social.

SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRÉ (51)



ENTREPÔT LOGISTIQUE | 41 433 m²

Date d'acquisition : 22 juin 2022

Valeur comptable (k€) : 45 000

Notation ESG :

- Noted'acquisition: **37,6** ⬆ Évolution : **+14**
- Note actuelle : **51,6** ⊕ Note cible : **67**

DOMAINE	INDICATEUR	2022	2023
ENVIRONNEMENT 2022 : (13/100) 2023 : (44/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	0	65
	Carbone	35	70
	Gestion de l'eau	10	30
	Gestion des déchets	20	20
	Biodiversité	0	0
SOCIAL 2022 : (38/100) 2023 : (44/100)	Mobilité/Accessibilité	65	65
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	65	65
	Services rendus aux occupants	40	40
	Relations avec les locataires	0	20
GOUVERNANCE 2022 : (70/100) 2023 : (70/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	0	0
	Lutte contre l'étalement urbain	100	100
	Intégration au territoire	100	100
	Gestion des risques et résilience	80	80
NOTE GLOBALE		37,6	51,6

DESCRIPTION

Site logistique bénéficiant d'une bonne connexion au réseau autoroutier notamment la A4 et A26. La surface d'entreposage propose une zone de stockage en sec mais également de zone en froid positif et négatif. L'axe d'amélioration identifié pour ce site réside principalement dans le management de l'énergie pour permettre une réduction de sa consommation. L'application des mesures par Alderan a d'ores et déjà permis d'améliorer la note de 14 points lors de la 1^{ère} année de détention.

ALICANTE (ESP)



ENTREPÔT LOGISTIQUE & BUREAUX | 22 234m²

Date d'acquisition : 28 juin 2022

Valeur comptable (k€) : 19 435

Notation ESG :

- Noted'acquisition: **39,8** ⬆ Évolution : **+0**
- Note actuelle : **39,8** ⊕ Note cible : **63**

DOMAINE	INDICATEUR	2022	2023
ENVIRONNEMENT 2022 : (11/100) 2023 : (11/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	28	28
	Carbone	0	0
	Gestion de l'eau	15	15
	Gestion des déchets	0	0
	Biodiversité	0	0
SOCIAL 2022 : (56/100) 2023 : (56/100)	Mobilité/Accessibilité	65	65
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	68	68
	Services rendus aux occupants	100	100
	Relations avec les locataires	0	0
GOUVERNANCE 2022 : (61/100) 2023 : (61/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	0	0
	Lutte contre l'étalement urbain	100	100
	Intégration au territoire	100	100
	Gestion des risques et résilience	45	45
NOTE GLOBALE		39,8	39,8

DESCRIPTION

Ce bâtiment datant de 2003 à usage d'entrepôt est de construction standard. Il a néanmoins fait l'objet d'une rénovation en 2018 sur la partie bureaux. À noter qu'un projet de panneaux photovoltaïques est en cours d'élaboration conjointement avec le locataire, ce qui améliorera significativement le site.

CAPRIATA D'ORBA (IT)



ENTREPÔT LOGISTIQUE | 41 767 m²

Date d'acquisition : 27 mars 2023

Valeur comptable (k€) : 25 900

Notation ESG :

- Noted'acquisition: **34,5** ⬆ Évolution : **+0**
- Note actuelle : **34,5** ⊕ Note cible : **52**

DOMAINE	INDICATEUR	2023
ENVIRONNEMENT 2023 : (26/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	61
	Carbone	0
	Gestion de l'eau	20
	Gestion des déchets	20
	Biodiversité	0
SOCIAL 2023 : (30/100)	Mobilité/Accessibilité	60
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	60
	Services rendus aux occupants	20
	Relations avec les locataires	0
GOUVERNANCE 2023 : (50/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	0
	Lutte contre l'étalement urbain	100
	Intégration au territoire	100
	Gestion des risques et résilience	0
NOTE GLOBALE		34,5

DESCRIPTION

Il s'agit d'un bâtiment à usage d'entrepôt logistique d'environ 42 000 m². L'actif est idéalement situé à proximité de grands axes autoroutiers, au sein de la province d'Alexandrie en région Piémontaise à 60 km au nord de Gênes et à 100 km au sud de Milan. L'entrepôt a été développé par l'actuel utilisateur en 2007 puis étendu en 2010 et en 2015, les extensions comprenant notamment des panneaux solaires.

MONTBEUGNY* (03)



ENTREPÔT LOGISTIQUE | 21 927 m²

Date d'acquisition : le 8 juin 2022

Valeur comptable (k€) : 23 900

Notation ESG :

- Noted'acquisition: **71,9** ⬆ Évolution : **+9,2**
- Note actuelle : **81,1** ⊕ Note cible : **89**

DOMAINE	INDICATEUR	2022	2023
ENVIRONNEMENT 2022 : (77/100) 2023 : (91/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	80	100
	Carbone	100	100
	Gestion de l'eau	30	70
	Gestion des déchets	90	90
	Biodiversité	85	85
SOCIAL 2022 : (63/100) 2023 : (75/100)	Mobilité/Accessibilité	95	95
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	40	100
	Services rendus aux occupants	100	100
	Relations avec les locataires	0	20
GOUVERNANCE 2022 : (75/100) 2023 : (75/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	0	0
	Lutte contre l'étalement urbain	100	100
	Intégration au territoire	100	100
	Gestion des risques et résilience	100	100
NOTE GLOBALE		71,9	81,1

DESCRIPTION

Le bien est une plate-forme logistique dans l'Allier, situé sur les axes stratégiques Nord/Sud et Est/Ouest des flux européens au sein d'un parc logistique multimodal de 184 hectares. Acquis en 2022 et développé par ActivImmo dans le cadre d'un clé-en-main locatif, l'actif a été livré en juin 2023 respectant ainsi les dernière normes en termes d'environnement. Le début de l'exploitation permet de mettre en place des actions visant à améliorer le confort des utilisateurs.

* Ce site entre également dans la catégorie des actifs les plus performants d'ActivImmo, de ce fait nous avons souhaité diversifier la présentation des actifs et l'avons donc remplacé par Saint-Donat-sur-l'Herbasse.

EXEMPLES RÉCENTS DE NOS ACTIONS ESG

 Environnement

 Social

 Gouvernance



DÉPLOIEMENT DE LA GESTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (GTB)

Alderan a validé le déploiement d'un vaste programme de mise en place de systèmes de GTB notamment en prévision de l'entrée en vigueur prochaine du décret BACS. La mise en œuvre de tels systèmes doit permettre dans un premier temps le suivi des consommations et un meilleur pilotage pour envisager des économies d'énergie significatives (diverses études mentionnent une amélioration de 15%). À la fin de l'année 2023, une partie significative du patrimoine de la SCPI est couverte par ce déploiement. Par ailleurs, le lancement du dispositif avant la date butoir du 31 décembre 2023 a permis de bénéficier de dispositifs d'aide qui réduisent considérablement l'impact de ces investissements.

 Environnement

 Social



AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Au cours du troisième trimestre, ActivImmo a lancé une vaste campagne d'audit technique et de simulation thermique avec le concours du cabinet Alterea. L'objectif de ces études est de générer une liste détaillée de recommandations pour chaque actif, créant ainsi un schéma directeur pour les futures améliorations énergétiques.

Par ailleurs, le déploiement de systèmes d'éclairage à ampoules LED avec détection de présence se poursuit cette année, en particulier sur les sites d'Épône et de Montierchaume. Cette initiative vise à réduire significativement les consommations d'énergie tout en améliorant le confort visuel des utilisateurs. Cette action concrète permet de réduire le bilan énergétique du locataire de l'ordre de 15% à 20% par an et l'investissement est amorti en moyenne sur une période de 3 à 4 ans.

 Environnement

 Social

 Gouvernance



SIGNATURE DE BAUX VERTS

Pour chaque nouvelle signature de bail, Alderan signe des baux dits « verts » ou « responsables » qualifiés ainsi car ils intègrent une annexe environnementale solide. Cette annexe encadre les relations entre le bailleur et le preneur sur les aspects E, S et G. Elle prévoit notamment l'organisation régulière de comités de pilotage et de suivi environnementaux et l'accès par le propriétaire aux locaux pour la réalisation de travaux d'amélioration énergétique en cours de bail.



Environnement



Social



IMPLICATION / CONSULTATION DES ACTEURS (EN PARTICULIER LES LOCATAIRES)

Les équipes d'Alderan échangent régulièrement et activement avec de nombreux acteurs spécialisés dans la transition énergétique ; l'objectif étant de développer sa compétence et son expérience en matière extra-financière et de rester à la pointe des nouveautés et innovations. Par ailleurs, Alderan accorde une attention particulière aux demandes des locataires exprimant le désir d'améliorer la performance énergétique des sites qu'ils exploitent. La société de gestion examine ainsi systématiquement la possibilité de participer à des projets tels que l'installation de panneaux solaires sur les toits, la mise en place de bornes de recharge électrique pour les véhicules ou encore l'amélioration de la performance énergétique globale des actifs.



03

COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE

Besançon Kastler

ÉTAT DU PATRIMOINE (en k€)

	AU 31.12.2023		AU 31.12.2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Droits réels	127	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	794 124	776 284	435 850	432 660
Immobilisations en cours	21 518	25 862	19 792	19 269
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	(304)	-	(195)	(195)
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	65 522	54 491	57 300	58 753
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	880 987	856 637	512 746	510 487
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	2 000	2 498	2 000	2 498
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	47 141	47 141	52 820	52 820
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	49 141	49 639	54 820	55 318

ÉTAT DU PATRIMOINE (en k€)

	AU 31.12.2023		AU 31.12.2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	496	496	14	14
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	24 003	24 003	9 016	9 016
Autres créances	10 371	10 371	26 154	26 154
Provision pour dépréciation des créances	(58)	(58)	(46)	(46)
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	17 092	17 092	40 240	40 240
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	23 153	23 153	78 825	78 825
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	75 057	75 057	154 203	154 203
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-	-	-
DETTES				
Dettes financières	(8 552)	(8 552)	(4 182)	(4 182)
Dettes d'exploitation	(8 271)	(8 271)	(12 434)	(12 434)
Dettes diverses	(20 512)	(20 512)	(11 961)	(11 961)
TOTAL IV (PASSIF D'EXPLOITATION)	(37 335)	(37 335)	(28 576)	(28 576)
TOTAL III + IV (ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION)	37 722	37 722	125 627	125 627
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	443	443	314	314
Produits constatés d'avance	(11 418)	(11 418)	(4 981)	(4 981)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	90	90	135	135
TOTAL V (Comptes de régularisation actif et passif)	(10 886)	(10 886)	(4 532)	(4 532)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	956 964	-	688 661	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)	-	933 113	-	686 900

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Alizay

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en k€)	Au 01.01.2023	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Au 31.12.2023
CAPITAL				
Capital souscrit	665 423	-	265 811	931 234
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
PRIMES D'EMISSION ET DE FUSION	22 698	(320)	1 626	24 004
Écart sur remboursement de parts	100	-	1 154	1 254
Primes d'émission ou de fusion	146 208	-	58 480	204 687
Primes d'émissions en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(123 609)	(320)	(58 007)	(181 937)
ÉCARTS DE REEVALUATION	-	-	-	-
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart de dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	-	-	396	396
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	217	643	-	859
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	20 625	(20 625)	45 723	45 723
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	(20 302)	20 302	(45 252)	(45 252)
TOTAL GÉNÉRAL	688 661	-	268 304	956 964

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Le 29 décembre 2023, ActivImmo a acquis un actif en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) à Oissel pour un montant 18 millions d'euros hors taxes. Au 31 décembre 2023, 2,05 millions d'euros ont été versés pour l'acquisition du terrain et du bâtiment. ActivImmo s'est donc engagée à verser le solde de la somme d'ici à la livraison de l'immeuble prévue pour mi-juin 2024.

La BRED et le Crédit Agricole ont accordé à ActivImmo deux lignes de trésorerie de 5 millions d'euros chacune pour préfinancer des acquisitions. Au 31 décembre 2023, ces lignes ne sont pas utilisées.

En janvier 2024, le montant accordé par le groupe Crédit Agricole a été porté à 19 millions d'euros et une nouvelle ligne de trésorerie a été mise en place avec la Banque Palatine pour 20 millions d'euros.

À fin janvier 2024, ActivImmo dispose donc d'un total de 44 millions d'euros mobilisables pour des acquisitions.

Une promesse a été signée en juillet 2023 pour l'acquisition d'un terrain, en vue de construire un entrepôt, à Durtal (49) pour un montant de 1 million d'euros hors taxe. L'acquisition est prévue pour avril 2024.

Le 12 juillet 2022, ActivImmo a signé une promesse pour l'acquisition d'un actif en VEFA situé à Fontenoy-sur-Moselle (entrepôt de 27 000m²) pour un montant de 18 millions d'euros (hors droits). L'acquisition est prévue au premier semestre 2024.

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Épône

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (en k€)	Exercice 2023	Exercice 2022
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	41 817	15 443
Charges facturées	8 100	2 645
Produits des participations contrôlées	5 267	5 977
Produits annexes	77	-
Reprises de provisions	-	6
Transfert de charges immobilières	22 650	27 330
TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS	77 912	51 401
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	8 100	2 645
Travaux de gros entretiens	352	(135)
Charges d'entretien du patrimoine locatif	176	70
Dotations aux provisions pour gros entretiens	109	34
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	22 577	27 243
Dépréciation des créances douteuses	12	46
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES	31 326	29 903
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	46 586	21 499
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	35 528	51 412
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
TOTAL I PRODUITS D'EXPLOITATION	35 528	51 412

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (en k€)	Exercice 2023	Exercice 2022
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commission de la société de gestion	39 521	51 412
Charges d'exploitation de la société	816	2 029
Diverses charges d'exploitation	64	58
Dotations aux amortissements d'exploitation	45	45
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
TOTAL II CHARGES D'EXPLOITATION	40 446	53 545
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	(4 917)	(2 133)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	2 629	723
Autres produits financiers	1 268	352
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I PRODUITS FINANCIERS	3 897	1 075
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	-	69
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	16	23
Dépréciations	-	-
TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES	16	92
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	3 880	983
PRODUITS EXCEPTIONNEL		
Produits exceptionnels	193	276
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS	193	276
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	19	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES	19	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	174	276
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	45 723	20 625

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Ludres

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

ActivImmo a poursuivi son développement en 2023. Elle a ainsi étoffé son patrimoine, qui compte désormais au 31 décembre 2023, 166 actifs répartis sur le territoire français, espagnol (avec 11 actifs) et italien (1 actif).

148 de ces actifs sont détenus directement par ActivImmo, les 18 autres actifs sont détenus indirectement. En effet, la SCI Foncière Bert Invest détient 16 actifs, la SCI BB-8 détient l'immeuble de Chauray et Green Force détient l'actif de Saint-Étienne.

Pour rappel, ActivImmo détient 71 949 titres des 71 950 qui composent le capital de la SCI Foncière Bert Invest le 22 décembre 2023 et détient depuis le 18 septembre 2020, 998 parts de la SCI BB-8 sur les 1 000 qui composent son capital. Enfin, le 31 mars 2022, ActivImmo a acquis 100% de la SCI Green Force. ActivImmo a investi en 2022, 12 millions d'euros dans le fonds Organa IV dont 2 millions sous forme de capital et 10 millions sous forme de prêt. Ce prêt a été porté à 16 millions d'euros en 2023 et a été intégralement remboursé à la mi-novembre de la même année. Sur les 2 millions d'euros investis en capital, ActivImmo a reçu 1,37 millions d'euros en janvier 2024 lors d'une réduction de capital. La SCPI a également placé 10 millions d'euros à 9% par le biais d'un investissement indirect via sa filiale Green Force dans un autre FIA géré par Alderan.

ActivImmo a donc acquis 55 actifs au cours de l'année 2023, pour un total de 339,3 millions d'euros (hors droits). Ces acquisitions ont été financées par la collecte non investie de 2022 ainsi que la collecte nette des retraits de 324 millions d'euros de 2023. Cette collecte a été apportée par 7 592 nouveaux associés, principalement présentés par les partenaires d'Alderan.

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 quatrième exercice de la société. L'exercice couvre la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023 soit une durée de 12 mois.

COMPTABILISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

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.

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 externe en évaluation. 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 externe en évaluation, 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 externe en évaluation.

COMPTABILISATION DES TITRES

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.

ÉVALUATION DES TITRES

Les actifs et passifs des sociétés détenues sont évalués de la même manière que les actifs et passifs détenus directement par ActivImmo.

La valeur de marché des titres est évaluée en calculant l'actif net réévalué de la société détenue : aux capitaux propres comptables est ajoutée la plus ou moins-value latente globale existant entre la valeur comptable et la valeur d'expertise des actifs immobiliers.

MODALITÉS D'ÉVALUATION ET DE COMPTABILISATION DES COMPTES COURANTS CONSENTIS PAR LA SCPI

L'inscription en comptabilité des comptes courants consentis par la SCPI est encadrée par une convention qui détermine l'utilisation des avances, les modalités de mise à disposition, le taux de rémunération ainsi que les modalités de remboursement.

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 entretien 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 CRÉANCES LOCATAIRES

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.

CAPITAUX PROPRES

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

Les prélèvements sur la prime d'émission comprennent notamment les frais de constitution, les frais d'acquisition des immeubles et les commissions de souscription versées à la société de gestion.

ACOMPTE SUR DIVIDENDE

L'acompte sur dividende versé en février 2024 au titre du quatrième trimestre de l'exercice 2023 est déduit des capitaux propres au 31 décembre 2023.



TABLEAUX DÉTAILLANT LES DIFFÉRENTS POSTES

Ploufragan

IMMEUBLES (en k€)

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	au 31.12.2022	Acquisitions	Cessions	au 31.12.2023
Terrains nus	-	2 492	-	2 492
Terrains en constructions	435 850	357 562	1 780	791 632
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	19 792	40 222	38 495	21 518
Autres	57 300	8 222	-	65 522
TOTAL	512 941	408 498	40 275	881 164

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (en k€)

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision au 31.12.2022	Achat immeuble	Patrimoine existant 01.01.2023	Vente immeuble	Patrimoine existant 01.01.2023	Provision au 31.12.2023
Dépenses prévisionnelles sur 2023	175	-	-	-	(175)	-
Dépenses prévisionnelles sur 2024	13	-	118	-	-	131
Dépenses prévisionnelles sur 2025	-	-	83	-	-	83
Dépenses prévisionnelles sur 2026	8	-	45	-	-	52
Dépenses prévisionnelles sur 2027	-	-	19	-	-	19
Dépenses prévisionnelles sur 2028	-	-	19	-	-	19
TOTAL GÉNÉRAL	195	-	284	-	(175)	304

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES (en k€) GREEN FORCE

Immobilisations financières contrôlées	Prix d'acquisition	Valeur estimée 31.12.2023
Immeuble	17 100	14 575
Dettes	(8 893)	(8 893)
dont emprunt et dettes financières	(8 177)	(8 177)
dont autres dettes	(716)	(716)
Autres Actifs	1 398	1 398
Autres passifs	-	-
Écart d'acquisition	53	53
dont retraitement du prix de part	53	53
Augmentation de capital postérieure à l'acquisition	6 131	6 131
dont augmentation du capital au 29.09.2022	1 220	1 220
dont augmentation du capital au 21.12.2023	4 911	4 911
TOTAL GÉNÉRAL	15 788	7 133

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES (en k€) BB-8

Immobilisations financières contrôlées	Prix d'acquisition	Valeur estimée 31.12.2023
Immeuble	10 978	14 826
Dettes	(7 144)	(7 144)
dont emprunt et dettes financières	(6 079)	(6 079)
dont autres dettes	(1 065)	(1 065)
Autres Actifs	1 543	1 543
Autres passifs	-	-
Écart d'acquisition	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	5 377	9 225

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES (en k€)

FBI

Immobilisations financières contrôlées	Prix d'acquisition	Valeur estimée 31.12.2023
Immeuble	62 022	66 830
Dettes	(21 936)	(21 936)
dont emprunt et dettes financières	(20 331)	(20 331)
dont autres dettes	(1 604)	(1 604)
Autres Actifs	4 451	4 451
Autres passifs	-	-
Écart d'acquisition	(3 492)	(3 492)
dont retraitement du prix de part	(3 492)	(3 492)
Augmentation de capital postérieure à l'acquisition	3 311	3 311
dont augmentation du capital au 31.12.2023	3 311	3 311
TOTAL GÉNÉRAL	44 357	49 164

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (en k€)

	Valeur comptable 31.12.2023	Valeur estimées 31.12.2023	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées	2 000	2 498	54 211	1 030	45 563	5,20%
Sous total Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	47 141	47 141				
BB-8	10 988	10 988	(1)	(566)	142	99,80%
FBI	22 966	22 966	(720)	(1 179)	2 521	99,99%
Green Force	13 187	13 187	(469)	(145)	14 933	100,00%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
TOTAL	49 141	49 639	53 021	(861)	63 159	

État des créances locataires (en k€)	Solde au 31.12.2023	Solde au 31.12.2022
Créances locataires	23 934	8 961
Créances douteuses	69	55
Dépréciations des créances locataires	(58)	(46)
TOTAL	23 946	8 970

Évolutions des dépréciations (en k€)	Solde au 01.01.2023	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Solde au 31.12.2023
Dépréciation des créances locatives	46	12	-	58
TOTAL	46	12	-	58

Autres créances (en k€)	Solde au 31.12.2023	Solde au 31.12.2022
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	7 396	5 002
Syndic	-	-
Autres débiteurs	2 975	21 152
Charges constatés d'avance	443	314
TOTAL	10 814	26 468

Valeurs de placement et disponibilités (en k€)	Solde au 31.12.2023	Solde au 31.12.2022
Valeurs mobilières de placement	17 092	40 240
Disponibilités	23 153	78 825
TOTAL	40 245	119 065

Comptes de régularisation (en k€)	Solde au 31.12.2023	Solde au 31.12.2022
Charges constatées d'avance	443	314
Frais d'émission d'emprunt à étaler	-	135
Produits constatés d'avance	(11 418)	(4 981)
TOTAL	(10 975)	(4 532)

Provisions pour risques et charges (en k€)	Solde au 31.12.2022	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Solde au 31.12.2023
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0

Décomposition des postes au bilan (en k€)	Solde au 31.12.2023	Solde au 31.12.2022
Emprunts	0	0
Concours bancaires courants	0	0
Total des dettes envers les établissements de crédit	0	0
Total des dépôts de garanties reçus	8 552	4 182
Locataires créditeurs	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés	8 271	12 434
Etats et autres collectivités	5 088	7 437
Autres créditeurs	15 424	4 524
Produits constatés d'avance	11 418	4 981
TOTAL DES AUTRES DETTES	40 202	29 376

Capital social (en k€)	Solde au 01.01.2023	Augmentations	Diminutions	Solde au 31.12.2023
Capital social	665 423	274 743	8 932	931 234
TOTAL	665 423	274 743	8 932	931 234

Au 31 décembre 2023, ActivImmobilier a émis 1 862 468,54 parts. Au 31 décembre 2022 il y en avait 1 330 846,61.

Prime d'émission (en k€)	Solde au 01.01.2023	Augmentations	Diminutions	Solde au 31.12.2023
Écart sur remboursement de parts	100	1 154	-	1 254
Primes d'émissions	146 208	60 613	2 133	204 687
Prélèvement sur prime d'émission	(123 609)	(58 328)	-	(181 937)
Affectation de résultat	20 625	45 723	20 625	45 723
TOTAL	43 324	49 161	22 758	69 727

Plus au moins-values réalisées sur immeubles locatifs (en k€)	Solde au 01.01.2023	Augmentations	Diminutions	Solde au 31.12.2023
Plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs	-	396	-	396
TOTAL	-	396	-	396

Résultat de l'activité immobilière (en k€)	Exercice 2023	Exercice 2022
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	41 817	15 443
Charges et taxes refacturées aux locataires	8 100	2 645
Produits des participations contrôlées	5 267	5 977
Produits annexes	77	-
Reprises de provisions pour gros entretiens	-	6
Transfert de charges immobilières	22 650	27 330
- dont frais d'acquisition imputés sur la prime d'émission droit d'enregistrement	16 016	18 734
- dont frais d'acquisition imputés sur la prime d'émission autres frais d'acquisitions	6 462	8 483
- dont indemnité assurance	45	4
- dont reversement travaux lors de l'acquisition	75	90
- dont refacturation de frais	52	19
TOTAL	77 912	51 401
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	8 100	2 645
Travaux gros entretiens	352	(135)
Autres charges	176	70
Frais d'acquisitions, honoraires divers	22 577	27 243
Dotations gros entretiens	109	34
Dotations dépréciation des créances douteuses	12	46
TOTAL	31 326	29 903
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	46 586	21 498

Résultat d'exploitation (en k€)	Exercice 2023	Exercice 2022
Produits d'exploitation		
Autres produits	-	-
Transfert de charges d'exploitation	35 528	51 412
- dont commission de souscription imputé sur la prime d'émission	35 528	51 412
- dont refacturation de frais	-	-
TOTAL	35 528	51 412
Charges d'exploitation		
Commissions de souscription	35 528	51 412
Commission de la société de gestion	3 992	1 476
Commission de cession ou d'acquisition	-	-
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	-	11
Honoraires des commissaires aux comptes	107	55
Honoraires du dépositaire	166	95
Honoraires d'expertises immobilières	173	147
Honoraires d'expertises juridiques	33	43
Honoraires divers	19	29
Frais des emprunts	64	58
Autres frais	165	69
Taxes	154	114
Dotations aux amortissements d'exploitation	45	45
TOTAL	40 446	53 554
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(4 917)	(2 142)

Résultat financier (en k€)	Exercice 2023	Exercice 2022
Produits financiers		
Intérêts de compte courant	2 629	723
Revenus des CAT*	232	240
Agios créditeurs	1 035	112
TOTAL	3 897	1 075
Charges financières		
Intérêts bancaires	-	16
Intérêts d'emprunts	-	69
Agios débiteurs	16	8
TOTAL	16	93
RÉSULTAT FINANCIER	3 880	982

* Compte à terme

Résultat exceptionnel (en k€)	Exercice 2023	Exercice 2022
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels liés au résultat immobilier	184	276
Autres	10	-
TOTAL	193	276
Charges exceptionnelles		
Autres (pénalités)	19	-
TOTAL	19	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	174	276

TRANSACTIONS AVEC LES SOCIÉTÉS GÉRÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION (en k€)

Détails	Montant
Tiers : société de gestion : Alderan	
Commission de souscription	48 429
Commission de gestion	2 681
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier	2
Domiciliation	1

Détails	Montant
Tiers : FBI	
Acompte sur résultat distribuable	3 179
Nominal de l'avance en compte courant (encaissement)	3 555
Intérêts reçus	445

Détails	Montant
Tiers : BB-8	
Acompte sur résultat distribuable	1 127
Nominal de l'avance en compte courant (décaissement)	1 377
Intérêts reçus	52

Détails	Montant
Tiers : Green force	
Acompte sur résultat distribuable	961
Nominal de l'avance en compte courant (décaissement)	3 166
Intérêts reçus	73

Détails	Montant
Tiers : Organa IV	
Nominal de l'avance en compte courant (encaissement)	9 405
Intérêts reçus	983

Détails	Montant
Tiers : Kashyk	
Achat de titres	0
Nominal de l'avance en compte courant (décaissement)	10 000

INFORMATIONS SUR LES OPÉRATIONS

Morhange

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 2023 (en k€)
Commission de souscription	10,6% des sommes collectées	35 528
Commission de gestion	10% des recettes de toutes natures encaissées HT	3 859
	10% des produits financiers perçus	133
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	187

FRAIS

ActivImmo supporte les frais suivants :

- Frais d'exploitation immobilière : il s'agit des frais de fonctionnement des immeubles (électricité, eaux, assurance, taxes, travaux d'entretien courant, ...) qui sont, sauf en cas de vacance, dans la majorité des cas contractuellement à la charge des locataires. ActivImmo et ses filiales ont supportés 9,329 millions d'euros de frais en 2023 dont 9,057 millions d'euros ont été refacturés aux locataires. Il en résulte donc une charge nette de 271 milliers d'euros.
- Frais d'administration de la société : il s'agit principalement des honoraires du commissaire aux comptes, du dépositaire, de l'expert immobilier, et de divers conseils. Les frais d'administration s'élèvent à 937 000 euros.
- Honoraires de la société de gestion : les commissions versées à la société s'élèvent à 39 521 milliers d'euros. Elles se décomposent en 35 528 milliers d'euros de commission de souscription et 3 992 milliers d'euros de

commission de gestion.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Au cours des deux premiers mois de l'année 2024, ActivImmo a collecté 27,2 millions d'euros.

Le début de l'année 2024 a été marqué par une acquisition à Soliers (14) d'un ensemble immobilier d'entrepôts en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) et entièrement loué à ID Market (spécialiste de la vente à distance). Cette opération a été conclue au prix de 13,1 millions d'euros (hors droits).

L'acquisition des actifs allemands du portefeuille Jack aura lieu au cours du deuxième trimestre.

ActivImmo a reçu une offre d'achat non sollicitée en décembre 2023 portant sur l'actif de Besançon Edison pour laquelle les discussions se poursuivent.

En janvier 2024, la ligne de trésorerie accordée par le groupe Crédit Agricole (le Crédit Agricole Normandie Seine s'est joint aux deux premiers établissements) a été portée à 19 millions d'euros et une nouvelle ligne de trésorerie a été mise en place avec la Banque Palatine pour 20 millions d'euros. À fin janvier 2024, ActivImmo dispose donc de 44 millions d'euros de lignes de trésorerie.

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

Noisiel

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 31.12.2023 : 1 862 469		
(en €)	Intégralité de la SCPI	Par part
Placements immobiliers (détenus en direct)	815 769 121	
Autres actifs nets	141 195 273	
VALEUR COMPTABLE	956 964 393	513,82
Valeurs vénales des immeubles (détenus directement et indirectement)	898 377 008	
Autres actifs nets	34 736 168	
VALEUR DE RÉALISATION	933 113 176	501,01
Commissions de souscriptions au moment de la reconstitution (10,6%)	118 626 503	
Frais de notaire et droit d'enregistrement (7,50%)	67 378 276	
VALEUR DE RECONSTITUTION	1 119 117 955	600,88

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES ACTIFS IMMOBILIERS

Bailly-Romainvilliers

TYPLOGIE	Valeur comptable* (en k€)	Valeur estimée (en k€)	Surface totale (m²)
Entrepôts logistiques	412 081	404 746	561 283
Locaux d'activités	306 002	311 947	302 662
Transports	79 750	76 497	95 683
Logistique urbaine	99 347	95 256	111 790
Autres	10 091	9 930	5 767
TOTAL GÉNÉRAL	907 271	898 377	1 077 185

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE	Valeur comptable* (en k€)	Valeur estimée (en k€)	Surface totale (m²)
Dorsale logistique	478 264	459 907	520 997
Région	123 817	122 117	185 067
Arc Atlantique	94 315	93 476	126 373
Région parisienne	100 734	106 930	84 064
Espagne	84 240	88 277	118 917
Italie	25 900	27 670	41 767
TOTAL GÉNÉRAL	907 271	898 377	1 077 185

RÉPARTITION PAR TYPE DE DÉTENTION	Valeur comptable* (en k€)	Valeur estimée (en k€)	Surface totale (m²)
En direct	810 009	802 146	912 357
Indirecte	97 262	96 231	164 828
TOTAL GÉNÉRAL	907 271	898 377	1 077 185

* Valeur comptable pour les actifs détenus en direct ou prix convenu lors de l'acquisition des titres des SCI pour les actifs détenus indirectement

ENTREPÔTS LOGISTIQUES ^(1/2)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Valeur comptable* (k€)	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Alizay	Route du Manoir	29/11/2019	1 250	141	1 250	1 220	7 357	Direct	Dorsale logistique.
Saint-Chamond	9001 rue de Crète d'Oeille	25/05/2020	2 813	279	2 812	3 200	6 379	Direct	Dorsale logistique.
Le Grand Quevilly	1 avenue Eugene Varlin	26/04/2021	5 800	598	5 800	7 170	12 230	Direct	Dorsale logistique.
Libercourt	6 rue Georges Charpak	16/06/2021	4 250	504	4 250	4 400	8 944	Direct	Région
Saint-Rambert-d'Albon (3)	Zone d'Activité Les Peyrades	01/07/2021	4 506	152	4 506	3 830	9 241	Indirect	Dorsale logistique.
Saint-Cyr-sur-Loire	ZAC de la Rabelais, Parc d'activité Aquatop, boulevard Alfred Nobel	01/07/2021	12 277	413	12 277	12 290	16 032	Indirect	Arc Atlantique
Briare	Route de la pinade, Terre du Marchais Barnault	01/07/2021	8 898	299	8 898	8 940	14 834	Indirect	Dorsale logistique.
Tain-l'Hermitage	95 Avenue du Vercors	01/07/2021	8 703	293	8 703	8 650	21 970	Indirect	Dorsale logistique.
Saint-Donat	41 Rue des Saules - Quartier Druissieux ZA	01/07/2021	3 929	132	3 929	3 930	9 400	Indirect	Région
Saint-Avold	Zone Europort	01/07/2021	2 206	74	2 206	2 410	5 411	Indirect	Région
Ludres	300 Impasse Bernard Palissy	31/07/2021	5 498	398	5 498	6 290	12 273	Direct	Région
Bourogne	Zone Industrielle de Bourogne Morvillars	31/07/2021	2 382	173	2 382	2 140	6 820	Direct	Région
Besançon	37 Rue Thomas Edison ZAC des Tilleroyes	31/07/2021	1 790	129	1 790	1 520	2 608	Direct	Région
Épône	Avenue de la Mauldre	17/09/2021	3 900	293	3 900	4 570	6 344	Direct	Région parisienne
Saint-Étienne	76 rue de la Talaudière	31/03/2022	17 100	585	17 100	14 575	33 005	Indirect	Dorsale logistique.
Orléans	1 rue de Chantemelles, ZAC des Varannes	17/05/2022	12 000	1 231	12 000	11 700	10 636	Direct	Dorsale logistique.
Montbeugny	Lieu-dit La Rose, ZAC Logiparc 03	08/06/2022	23 500	910	25 913	20 470	21 927	Direct	Dorsale logistique.
Châlons-en-Champagne	Lieu-dit Les Deserts	22/06/2022	45 000	2 988	45 000	43 300	41 433	Direct	Dorsale logistique.
Vatry	La basse cour ZAC n°1 Europort Vatry	22/06/2022	15 000	1 034	15 000	14 800	24 051	Direct	Dorsale logistique.
Alicante	Calle Del Marcos	28/06/2022	19 435	912	19 435	18 190	22 234	Direct	Espagne
Saint-Michel-sur-Orge	5 rue de Pauling	28/06/2022	9 910	726	9 910	9 270	7 830	Direct	Dorsale logistique.
Langon	12 route de Villandraut / Gassion	21/07/2022	2 301	208	2 301	1 720	6 009	Direct	Dorsale Atlantique
Montredon-des-Corbières	11100 Zone Industrielle de Montredon Plaine, Avenue de Louate; Avenue du Col de Chèvre, Rue de l'Amandière	21/07/2022	4 127	371	4 127	3 010	2 087	Direct	Dorsale logistique.
Lesquin	107 rue de Calvaire	30/09/2022	12 500	1 279	12 500	9 680	8 427	Direct	Dorsale logistique.
Moreuil	Route de Thennes	30/09/2022	4 730	470	4 730	4 080	7 154	Direct	Dorsale logistique.
Villeneuve-sur-Rivière	Lieu-dit La Chapelle	24/10/2022	1 370	96	1 370	1 210	2 071	Direct	Arc Atlantique
Urnieta (1)	Polygone Industriel Erratzu, Parcelle 11	27/10/2022	2 525	49	2 525	1 880	1 600	Direct	Espagne
Attignat	Zone Artisanale, lieu-dit "Cerf Morand"	23/11/2022	7 567	514	7 567	7 190	8 983	Direct	Dorsale logistique.
Gerzat	1 Avenue de Pariou	23/11/2022	4 439	303	4 439	3 900	4 767	Direct	Région
Mignières	2 Allée Gueslin	23/11/2022	2 286	159	2 286	1 980	3 880	Direct	Dorsale logistique.
Montauban	230 Impasse Jacques Daguerre	23/11/2022	5 107	348	5 107	4 040	4 537	Direct	Arc Atlantique
Noves	Zone Industrielle des Castillonnes, Avenue de la Durance	23/11/2022	4 975	339	4 975	4 300	5 437	Direct	Dorsale logistique.
Denain	9 rue des Coopérateurs	09/12/2022	6 346	431	6 346	5 230	6 301	Direct	Dorsale logistique.
Frontignan	12 Rue Joseph Montgolfier	12/12/2022	2 290	249	2 290	2 070	1 716	Direct	Dorsale logistique.
Urnieta (2)	Polygone Industriel Erratzu, Parcelle H	21/12/2022	400	177	400	370	400	Direct	Espagne

* Valeur comptable pour les actifs détenus en direct ou prix convenu lors de l'acquisition des titres des SCI pour les actifs détenus indirectement

ENTREPÔTS LOGISTIQUES (2/2)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Valeur comptable* (k€)	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Cergy	6-8 rue du Petit Albi	30/01/2023	12 200	894	12 200	15 870	20 104	Direct	Région parisienne
Massalavés	Avinguda Conchin Ferrer, 17	31/01/2023	10 070	522	10 670	10 790	14 992	Direct	Espagne
Lliria	Calle de la Coma 19	17/02/2023	5 800	354	5 800	6 030	16 524	Direct	Espagne
Capriata d'Orba	Cascina Lunigiana no 21	27/03/2023	25 900	1 154	25 900	27 670	41 767	Direct	Italie
Murcia	Poligono Industrial Las Salinas, Avenida de Grecia	31/03/2023	17 000	901	17 000	19 360	22 872	Direct	Espagne
San Agustín de Guadalix	Carretera Burgos	12/06/2023	5 500	419	5 500	5 620	7 360	Direct	Espagne
Beychac-et-Caillau	22 route du Fileur	21/06/2023	8 670	589	8 670	7 900	7 989	Direct	Arc Atlantique
Blois	20-22 rue Robert Nau	21/06/2023	9 088	616	9 088	8 710	13 870	Direct	Région
Fresnes	21-23 rue de Chevilly	21/06/2023	10 980	808	10 980	10 850	9 193	Direct	Dorsale logistique.
Bruges	Lieu-dit Cantinole-Sud, rue de Commandant Mollière, rue du Commandant Delattre	06/07/2023	8 000	543	8 000	7 900	7 221	Direct	Arc Atlantique
Fretin	132 rue du Chemin Vert	01/08/2023	8 434	573	8 434	8 870	14 158	Direct	Dorsale logistique.
Beauvais	22 rue du Pont Laverdure	28/09/2023	3 800	336	3 800	3 600	6 920	Direct	Dorsale logistique.
Azuqueca de Henares	Av. Miralcampo, 7	26/10/2023	8 860	504	8 860	8 910	9 347	Direct	Espagne
Colombe	120 rue Augustin Blanchet, Zone artisanale de Colombe	27/12/2023	2 610	307	2 610	2 630	4 638	Direct	Dorsale logistique.
SOUS TOTAL Dorsale logistique - Direct			185 918	13 743	188 330	174 620	210 737		
SOUS TOTAL Dorsale logistique - Indirect			39 207	1 329	39 207	35 995	79 050		
SOUS TOTAL Région - Direct			27 447	2 123	27 447	26 960	49 282		
SOUS TOTAL Région - Indirect			6 135	206	6 135	6 340	14 811		
SOUS TOTAL Arc Atlantique - Direct			25 449	1 785	25 449	22 770	27 827		
SOUS TOTAL Arc Atlantique - Indirect			12 277	413	12 277	12 290	16 032		
SOUS TOTAL Région parisienne - Direct			16 100	1 187	16 100	20 440	26 448		
SOUS TOTAL Région parisienne - Indirect			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Espagne - Direct			69 590	3 839	70 190	71 150	95 329		
SOUS TOTAL Espagne - Indirect			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Italie - Direct			25 900	1 154	25 900	27 670	41 767		
SOUS TOTAL Italie - Indirect			-	-	-	-	-		
Saint-Pierre-lès-Nemours	4 rue des Étangs	01/04/2022	1 040	11	1 045	6 511	-	Direct	Dorsale logistique.
SOUS-TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			-	-	1 045	6 511	-		
SOUS -TOTAL TYPOLOGIE			408 024	25 779	412 081	404 746	561 283		

LOCAUX D'ACTIVITÉS (1/2)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Valeur comptable* (k€)	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Montigny-le-Bretonneux	2 Avenue des Trois Peuples	27/01/2020	3 085	4	3 085	3 250	2 361	Direct	Région parisienne
Lieusaint	110 Impasse Madeleine Brès	28/04/2020	2 100	138	2 100	2 110	1 556	Direct	Région parisienne
Noisiel	1 rue de la Mare Blanche	30/07/2020	5 610	413	5 610	5 170	4 792	Direct	Région parisienne
Trappes	1 Avenue des Bouleaux	30/12/2020	4 917	606	4 917	5 870	5 500	Direct	Région parisienne
Bailly-Romainvilliers	Avenue Christian Doppler	27/11/2020	7 500	144	7 774	9 400	5 470	Direct	Région parisienne
Vire	2 rue Charles Telier	14/12/2021	2 178	266	2 178	2 840	5 600	Direct	Arc Atlantique
Vitrolles	9-13 rue de Lisbonne	20/12/2021	13 500	504	13 410	12 390	7 402	Direct	Dorsale logistique.
Lesquin	Lieu-dit Le Mont de Sainghin	21/12/2021	7 410	261	6 795	8 837	8 145	Direct	Dorsale logistique.
Barentin	101 Allée des Vergers, Parc d'activités du Hoquet	26/01/2022	4 980	349	4 980	5 840	12 259	Direct	Dorsale logistique.
Cergy / Quartus	10 Avenue du Centaure Parc d'activités de l'Horloge	30/03/2022	10 411	492	10 456	12 800	8 640	Direct	Région parisienne
Orange	273 rue d'Irlande 39 rue de Pays Bas	28/04/2022	3 700	454	3 700	3 440	6 172	Direct	Dorsale logistique.
Élancourt-Pissaloup	Lieu-dit L'Epine des Champs / 9000 Rpt de L'Epine des champs	18/05/2022	7 000	526	7 000	6 716	3 906	Direct	Région parisienne
Soorts-Hossegor	Lieu-dit Cheu	28/06/2022	12 300	1 603	12 285	11 370	11 054	Direct	Arc Atlantique
Tres Cantos	26 Avenida Artesanos	28/06/2022	4 200	257	4 200	5 190	3 627	Direct	Espagne
Reims	Rue Maurice Hollande (1 - 9011 - 21)	30/06/2022	9 800	1 008	9 800	10 910	7 677	Direct	Dorsale logistique.
Roncq	45 Avenue de l'Europe	28/07/2022	10 625	934	10 625	10 000	8 803	Direct	Dorsale logistique.
Roissy-en-France	165 av. du Bois de la Pie 95700, lieu-dit avenue du Bois de la Pie et avenue de la Pyramide, ZAC Paris Nord II	05/08/2022	14 600	1 168	14 600	11 850	4 811	Direct	Région parisienne
Baillet-en-France	2 Avenue du Bosquet	16/08/2022	3 700	276	3 700	4 060	4 067	Direct	Région parisienne
Arbouans	25 rue des Ecoles	31/08/2022	6 350	623	6 350	6 400	8 008	Direct	Région
Élancourt P Bât. D	Bâtiment D - Avenue Jean d'Alembert / Rond-point de l'Epine des Champs	15/12/2022	3 250	330	3 250	2 484	1 526	Direct	Région parisienne
Abadino	Casimiro Astola, 14,	28/12/2022	3 500	172	3 500	3 520	5 041	Direct	Espagne
Besançon	4B rue Sophie et Marcellin Berthelot	21/03/2023	928	67	928	900	1 611	Direct	Région
Courlaoux	439 rue du 19 mars 1962 ZI Les Plaines	21/03/2023	550	43	550	530	1 331	Direct	Région
Gentilly	67bis avenue Paul Vaillant Couturier / 42 rue Benoît Malon	21/03/2023	4 245	315	4 245	4 920	2 175	Direct	Dorsale logistique.
La Talaudière	497 rue Albert Camus - Le Montcel	21/03/2023	1 624	115	1 624	1 680	2 261	Direct	Dorsale logistique.
Mulhouse	37 rue Jacques Mugnier	21/03/2023	933	68	933	950	1 362	Direct	Région
Lyon	88 rue Général Frère	21/03/2023	2 220	155	2 220	2 840	2 431	Direct	Dorsale logistique.
Creil / Montataire	Lotissement "Les Marches des L'Oise"	31/03/2023	46 694	3 046	46 520	45 700	47 989	Direct	Dorsale logistique.
Besançon	6 rue Isaac Newton	03/05/2023	6 300	651	6 300	6 260	9 371	Direct	Région
Monchy-le-Preux	170 allée de France	22/05/2023	2 800	281	2 800	3 110	5 160	Direct	Dorsale logistique.
Orange	39 rue des Pays-Bas	25/05/2023	1 125	77	1 125	1 220	1 394	Direct	Dorsale logistique.
Andrezieux-Boutheon	97 rue Roland Garros	21/06/2023	2 798	179	2 798	2 710	1 954	Direct	Dorsale logistique.
Avermes	rue Hermann Gebauer	21/06/2023	3 800	262	3 800	3 930	2 525	Direct	Dorsale logistique.
Morières-lès-Avignon	465 rue Maurice Racamond	21/06/2023	3 475	240	3 475	3 400	2 008	Direct	Dorsale logistique.

* Valeur comptable pour les actifs détenus en direct ou prix convenu lors de l'acquisition des titres des SCI pour les actifs détenus indirectement

LOCAUX D'ACTIVITÉS (2/2)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Valeur comptable* (k€)	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Bollène	Lieu-dit l'Usine	21/06/2023	2 435	170	2 435	2 400	5 476	Direct	Dorsale logistique.
Brest	11-13 rue de Villeneuve	21/06/2023	2 002	141	2 002	2 220	3 829	Direct	Région
Chaumes-en-Brie	Chemin des Cantines	21/06/2023	1 910	146	1 910	1 450	1 189	Direct	Arc Atlantique
Grigny	6-8 rue de l'Abbé Grégoire	21/06/2023	3 035	228	3 035	3 060	2 095	Direct	Dorsale logistique.
La-Chaussée-Saint-Victor	13 rue Copernic	21/06/2023	4 550	312	4 550	4 310	4 512	Direct	Région
Le Mans	44 boulevard Pierre Lefauchaux	21/06/2023	2 820	245	2 820	2 710	4 725	Direct	Arc Atlantique
Rennes	16 rue de la Roberdière	21/06/2023	2 900	201	2 900	2 830	3 678	Direct	Arc Atlantique
Saint-Apollinaire	2 rue de Bastogne 22 rue de Cracovie	21/06/2023	2 792	194	2 792	3 810	4 052	Direct	Dorsale logistique.
Sautron	Route de Vannes	21/06/2023	3 523	243	3 523	3 520	5 861	Direct	Arc Atlantique
Sully-sur-Loire	4 impasse des Muriers	21/06/2023	993	73	993	700	620	Direct	Dorsale logistique.
Villebon-sur-Yvette	12-14 avenue de la Baltique	21/06/2023	9 600	219	9 600	9 160	5 039	Direct	Dorsale logistique.
Moneteau	Chemin de la Chapelle, Parc d'activité de la Chapelle	29/06/2023	4 500	444	4 500	4 420	7 440	Direct	Dorsale logistique.
Lys-Lez-Lannoy	2 rue Raoul Follereau	30/06/2023	1 880	227	1 880	2 060	2 168	Direct	Dorsale logistique.
Moissy	Lieu-dit Le Jatteau, ZAC Université-Gare	06/07/2023	13 912	736	13 912	13 850	10 678	Direct	Dorsale logistique.
Ingré	Rue de la Mouchetière	06/07/2023	2 437	170	2 437	2 350	3 923	Direct	Dorsale logistique.
Savigny	17 Avenue du Garigliano, ZAC les Gatines	06/07/2023	1 387	108	1 387	1 440	1 063	Direct	Dorsale logistique.
Boulogne-sur-Mer	Boulevard Chanzy	25/09/2023	6 800	319	6 800	6 690	4 771	Direct	Dorsale logistique.
Collégien	35 allée du Clos des Charmes	25/10/2023	6 645	635	6 645	6 870	5 501	Direct	Région parisienne
Apprieu	1225 rue Alphonse Gourju	27/12/2023	8 000	923	8 000	8 490	8 229	Direct	Dorsale logistique.
Apprieu	587 rue Alphonse Gourju	27/12/2023	4 150	276	4 150	4 560	3 676	Direct	Dorsale logistique.
Ombree d'Anjou	ZA de l'ombrée	27/12/2023	450	57	450	600	1 210	Direct	Dorsale logistique.
Val-de-Virieu	540 route de la Galandière	27/12/2023	1 648	180	1 648	1 850	4 938	Direct	Dorsale logistique.
SOUS TOTAL Dorsale logistique - Direct			182 815	12 503	181 936	186 367	183 733		
SOUS TOTAL Dorsale logistique - Indirect			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Région - Direct			21 613	1 905	21 613	21 570	30 024		
SOUS TOTAL Région - Indirect			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Arc Atlantique - Direct			25 631	2 704	25 616	24 720	32 107		
SOUS TOTAL Arc Atlantique - Indirect			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Région parisienne - Direct			68 817	4 732	69 137	70 580	48 130		
SOUS TOTAL Région parisienne - Indirect			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Espagne - Direct			7 700	429	7 700	8 710	8 668		
SOUS TOTAL Espagne - Indirect			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Italie - Direct			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Italie - Indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL IMMOBILISATION EN COURS			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL TYPOLOGIE			306 576	22 274	306 002	311 947	302 662		

LOGISTIQUE URBAINE ^(1/2)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Valeur comptable* (k€)	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Elancourt	65 Avenue Gorges Polizer	30/09/2020	2 678	205	2 678	2 750	1 534	Direct	Région parisienne
Aubergenville	5 rue des Chevries	21/12/2020	1 600	184	1 600	1 900	1 844	Direct	Région parisienne
Ermont	Rue du Centre technique	21/12/2020	970	111	970	1 230	1 175	Direct	Région parisienne
Trappes	27 Avenue Georges Politzer	21/12/2020	1 050	120	1 050	1 150	1 106	Direct	Région parisienne
Domont	4 rue des Boisseliers	21/12/2020	700	81	700	810	1 075	Direct	Région parisienne
Mantes-la-Jolie	Rue Dieu donnée Cotes et Maurice Bellonte	21/12/2020	1 400	160	1 400	1 570	2 030	Direct	Région parisienne
Beaucouze	13 rue de l'Argelette	21/12/2020	300	34	300	340	583	Direct	Arc Atlantique
Lons-le-Saunier	1695 rue de la Lieme Perrigny	21/12/2020	1 300	142	1 300	1 290	2 777	Direct	Région
Saint-Brevin-Les-Pins	6ter route des Pessais	21/12/2020	480	53	480	530	748	Direct	Arc Atlantique
Chauray	40 Boulevard François Arago	18/09/2020	6 500	269	11 200	14 826	20 179	Indirect	Arc Atlantique
Neuville-en-Ferrain	5 rue du Duremont	26/02/2021	2 900	350	2 900	2 870	5 716	Direct	Région
Sorgues (1)	ZAC du Fornalet III Avenue des frères Lumiere	01/07/2021	4 087	138	4 087	2 840	1 794	Indirect	Dorsale logistique.
Saint-Priest	7 rue du Lyonnais	01/07/2021	2 403	81	2 403	2 030	1 830	Indirect	Dorsale logistique.
Grasse	107 Avenue Jean Maubert	31/07/2021	3 774	273	3 774	3 800	1 587	Direct	Dorsale logistique.
Montmorot	12 Chemin des Crochères	31/07/2021	2 758	200	2 758	2 590	6 715	Direct	Région
Limoges	43 Rue Amédée Gordini	31/07/2021	2 154	156	2 154	1 660	1 113	Direct	Région
Besançon	4 Rue Alfred Kastler	31/07/2021	1 989	144	1 989	1 340	1 626	Direct	Région
Bourg Achard	Allée Delamarre Deboutville	17/12/2021	1 270	129	1 270	1 480	2 100	Direct	Dorsale logistique.
Neuville-en-Ferrain	3 rue du Duremont	30/12/2021	2 846	253	2 846	3 530	7 950	Direct	Dorsale logistique
Paris 9	62 rue Taitbout	21/06/2022	3 300	411	3 300	3 190	311	Direct	Région parisienne
Paris Sedaine	8 bis rue de Sedaine	26/07/2022	3 800	474	3 800	3 310	411	Direct	Région parisienne
Toulouse	6 rue Jean Grandjean ZAC de Thibaud	24/10/2022	3 459	236	3 459	3 080	2 827	Direct	Dorsale logistique.

* Valeur comptable pour les actifs détenus en direct ou prix convenu lors de l'acquisition des titres des SCI pour les actifs détenus indirectement

LOGISTIQUE URBAINE (2/2)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Valeur comptable* (k€)	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Gondreville	Route de Nancy ZAC du bois Tambour	09/12/2022	10 967	746	10 967	10 180	16 743	Direct	Région
San Agustin del Guadalix	San Agustin del Guadalix 26 Artesanos Av.	13/12/2022	6 350	-	6 350	8 417	14 920	Direct	Espagne
Pau	Avenue de l'Europe	03/05/2023	1 590	192	1 590	1 600	1 637	Direct	Arc Atlantique
Fleville-Devant-Nancy	350 rue de Champ Moyen	03/05/2023	3 100	290	3 100	3 000	3 391	Direct	Région
Voreppe	Lieu-dit "L'île Chatagnon", 369 rue du pommarin, ZI Centr'ALP	21/07/2023	2 900	202	2 900	3 430	4 250	Direct	Région
Oissel	Zone Industrielle de la Poudrerie, boulevard Dambourney	29/12/2023	18 024	898	18 024	10 513	3 818	Direct	Dorsale logistique
SOUS TOTAL Dorsale logistique - Direct			29 373	1 790	29 373	22 403	18 282		
SOUS TOTAL Dorsale logistique - Indirect			6 490	218	6 490	4 870	3 624		
SOUS TOTAL Région - Direct			28 067	2 230	28 067	26 360	42 331		
SOUS TOTAL Région - Indirect			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Arc Atlantique - Direct			2 370	280	2 370	2 470	2 968		
SOUS TOTAL Arc Atlantique - Indirect			6 500	269	11 200	14 826	20 179		
SOUS TOTAL Région parisienne - Direct			15 498	1 746	15 498	15 910	9 486		
SOUS TOTAL Région parisienne - Indirect			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Espagne - Direct			6 350	-	6 350	8 417	14 920		
SOUS TOTAL Espagne - Indirect			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Italie - Direct			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Italie - Indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL IMMOBILISATION EN COURS			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL TYPOLOGIE			94 647	6 532	99 347	95 256	111 790		

* Valeur comptable pour les actifs détenus en direct ou prix convenu lors de l'acquisition des titres des SCI pour les actifs détenus indirectement

TRANSPORTS (1/2)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Valeur comptable* (k€)	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Saint-Rambert-d'Albon (1)	Zone d'Activité Les Peyrades	01/07/2021	7 892	266	7 892	7 640	8 166	Indirect	Dorsale logistique
Saint-Rambert-d'Albon (2)	Zone d'Activité Les Peyrades	01/07/2021	1 498	50	1 498	1 420	1 759	Indirect	Dorsale logistique
Sorgues (2)	ZAC du Fournail III – Avenue des Frères Lumières	01/07/2021	-	-	-	820	431	Indirect	Dorsale logistique
Morhange	Pôle d'activités de la Claire Forêt	01/07/2021	4 379	147	4 379	4 400	11 706	Indirect	Région
Meyzieu	78 avenue Jean Jaurès	01/07/2021	2 594	87	2 594	2 170	2 465	Indirect	Dorsale logistique
Coullons	289 Les Alliots	01/07/2021	2 294	77	2 294	2 210	3 974	Indirect	Région
Sorbiers	Rue Jean Berthon	01/07/2021	1 536	52	1 536	1 220	1 142	Indirect	Dorsale logistique
Nemours	8 Rue des Moines	01/07/2021	1 759	59	1 759	2 030	1 489	Indirect	Dorsale logistique
Landivisiau	21 Rue du Ponant, Zone Industrielle du Vern	31/07/2021	3 232	70	3 232	3 210	2 203	Direct	Région
Ploufragan	Allée du Pré Rio	31/07/2021	1 389	101	1 389	1 330	678	Direct	Région
Saint-Just-Saint-Rambert	Zone d'Activité Les Peyrades	31/07/2021	1 227	90	1 227	1 070	1 824	Direct	Dorsale logistique
Montierchaume	ZA de la Malterie	26/01/2022	8 695	542	8 695	10 150	15 668	Direct	Région
Ancenis	71 rue André Ampère	18/02/2022	1 253	90	1 253	1 320	1 499	Direct	Arc Atlantique
Benesse	1535 Route de Capbreton	18/02/2022	3 138	216	3 138	3 200	2 471	Direct	Arc Atlantique
Châteaubernard	Rue Louis Breguet, lieu-dit Fief du Roy	18/02/2022	3 038	209	3 038	2 600	9 825	Direct	Arc Atlantique
Guipavas	21 Boulevard Michel Briant	18/02/2022	4 200	262	4 200	4 150	1 808	Direct	Région
Prinquiau	Lieu-dit Les Basses Landes	18/02/2022	478	38	478	520	378	Direct	Arc Atlantique
Questembert	ZI de Kerins	18/02/2022	63	9	63	67	235	Direct	Région
Saint Jacques de la Lande	4 rue Emile Souvestre	18/02/2022	2 327	162	2 327	2 290	704	Direct	Arc Atlantique
Salles d'Angles	Lieu-dit le Pond Neuf / rue de l'Avenir	18/02/2022	578	44	578	670	3 185	Direct	Arc Atlantique
Castelnau	7 Avenue de Saint-Guillan	23/11/2022	2 605	180	2 605	1 900	1 452	Direct	Dorsale logistique
Colomiers	Zone Industrielle en Jacca, 20 chemin de Garrabot	09/12/2022	1 708	120	1 708	1 180	719	Direct	Arc Atlantique
Le Petit Quevilly	3 Rue de l'Ancienne Mare	09/12/2022	4 836	333	4 836	4 030	2 650	Direct	Dorsale logistique
Port De Bouc	Boulevard de l'engrenier	09/12/2022	2 510	174	2 510	2 130	993	Direct	Dorsale logistique
Rognac	Zone Industrielle des Cadesteaux, 49 Avenue Joseph Cugnot	09/12/2022	2 174	151	2 174	1 720	441	Direct	Dorsale logistique
Saint-Loubès	7 Rue des Fougères	09/12/2022	2 583	179	2 583	2 080	1 716	Direct	Arc Atlantique

* Valeur comptable pour les actifs détenus en direct ou prix convenu lors de l'acquisition des titres des SCI pour les actifs détenus indirectement

TRANSPORTS (2/2)

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Valeur comptable* (k€)	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Semécourt	Lieu-dit Grignon, Voie Romaine	09/12/2022	4 011	271	4 011	3 330	2 380	Direct	Région
Vitrolles Wheels	Zone d'Amenagement Concerté de l'Anjoly	09/12/2022	1 853	130	1 853	1 560	1 207	Direct	Dorsale logistique
Gondreville Bat 1 Et 2	ZAC de la Croix Saint Nicolas	25/11/2022	1 300	92	1 300	1 200	2 265	Direct	Région
Hoerdt	5 Rue de l'Industrie	25/11/2022	900	12	900	910	1 935	Direct	Région
Vallet	Route d'Acenis, Cl les Dorices	25/11/2022	2 300	213	2 300	2 540	6 763	Direct	Arc Atlantique
Fontaines Bat 1 Et 2	16 Rue Jean Marie Paradon, ZAC Parc d'Activité des Ormeaux	25/11/2022	1 400	99	1 400	1 430	1 552	Direct	Dorsale logistique
SOUS TOTAL Dorsale logistique - Direct			16 605	1 156	16 605	13 840	10 119		
SOUS TOTAL Dorsale logistique - Indirect			15 279	514	15 279	15 300	15 452		
SOUS TOTAL Région - Direct			23 790	1 359	23 790	24 347	27 172		
SOUS TOTAL Région - Indirect			6 673	225	6 673	6 610	15 680		
SOUS TOTAL Arc Atlantique - Direct			17 403	1 271	17 403	16 400	27 260		
SOUS TOTAL Arc Atlantique - Indirect			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Région parisienne - Direct			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Région parisienne - Indirect			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Espagne - Direct			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Espagne - Indirect			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Italie - Direct			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Italie - Indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL IMMOBILISATION EN COURS			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL TYPOLOGIE			79 750	4 524	79 750	76 497	95 683		

* Valeur comptable pour les actifs détenus en direct ou prix convenu lors de l'acquisition des titres des SCI pour les actifs détenus indirectement

AUTRES

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Valeur comptable* (k€)	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Andrézieux-Bouthéon	1117 avenue Benoit Fourneyron	18/07/2023	10 091	685	10 091	9 930	5 767	Direct	Région
SOUS TOTAL Dorsale logistique - Direct			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Dorsale logistique - Indirect			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Région - Direct			10 091	685	10 091	9 930	5 767		
SOUS TOTAL Région - Indirect			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Arc Atlantique - Direct			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Arc Atlantique - Indirect			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Région parisienne - Direct			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Région parisienne - Indirect			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Espagne - Direct			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Espagne - Indirect			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Italie - Direct			-	-	-	-	-		
SOUS TOTAL Italie - Indirect			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL IMMOBILISATION EN COURS			-	-	-	-	-		
SOUS-TOTAL TYPOLOGIE			10 091	685	10 091	9 930	5 767		

04

RAPPORTS

& PROJET DE RÉSOLUTIONS

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Azuqueca de Henares

CHERS ASSOCIÉS,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre SCPI ActivImmo, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport du Conseil de Surveillance de la SCPI sur la gestion et l'examen des comptes de la Société concernant l'exercice clos le 31 décembre 2023, ainsi que sur les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société en date du 30 avril 2024.

Au cours de cet exercice, le Conseil de Surveillance s'est réuni quatre fois en 2023, les 17 février, 4 avril, 28 juin ainsi que le 24 octobre 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, celle-ci ne cédant pas à la facilité malgré l'abondance de la collecte.

En outre, le Conseil de Surveillance s'est réuni le 27 février 2024 pour prendre connaissance des comptes annuels 2023, rencontrer le Commissaire aux comptes d'ActivImmo et étudier les perspectives 2024.

REVUE DES ÉVÉNEMENTS DE L'EXERCICE 2023

L'exercice 2023 est le cinquième exercice d'ActivImmo. Au cours de celui-ci, le bon niveau de collecte – 324 millions d'euros – et la capacité d'Alderan à investir cette collecte, ont permis à ActivImmo de constituer un portefeuille de 166 actifs d'une valeur de 898 millions d'euros pour un prix de revient de 970 millions d'euros.

En prenant pour clé de répartition leur valeur, ces actifs sont répartis à 11% en région parisienne, 14 % en région, 10% dans l'arc Atlantique, 53% dans la dorsale logistique (Lille-Paris-Lyon-Marseille), 9% en Espagne et 3% en Italie. Chaque décision de choisir un actif est longuement mûrie et se fait dans un panel très étoffé de choix possibles.

Au regard de la typologie d'actifs, on recense 43% d'entrepôts logistiques, 34% de locaux d'activités, 12% de bâtiments de logistique urbaine, 10% de bâtiments dédiés aux transports et 1% d'autres typologies.

Le patrimoine d'ActivImmo poursuit donc sa diversification géographique tant sur le territoire français qu'à l'étranger, les premières acquisitions ayant été réalisées en Espagne en 2022 et en Italie cette année. Le conseil de Surveillance trouve ce développement tout à fait satisfaisant.

Au 31 décembre 2023, la SCPI ActivImmo présente un état locatif robuste avec seulement 1,3% de vacance. Le poids relatif des plus gros locataires diminue compte tenu de l'accroissement de la taille de la SCPI, ce qui réduit le risque d'exposition à un locataire. Ainsi, son locataire le plus important – le Groupe Jacky Perrenot – représente 8,2% des loyers (contre 12% en 2022 et 33% en 2021). On peut aussi noter que ce locataire titulaire de multiples baux correspondants à des actifs distincts de la SCPI, ce qui dilue encore une fois le risque.

EXPERTISE DU PATRIMOINE DE VOTRE SOCIÉTÉ

Tous les immeubles détenus par ActivImmo ont été expertisés par un expert externe en évaluation – Jones Lang LaSalle Expertises – au 31 décembre 2023. L'expert a retenu une valeur de 898 millions d'euros soit une légère baisse de 2,1% par rapport à la somme des valeurs d'expertises au 31 décembre 2022 et des prix de revient des immeubles acquis en 2023. Les associés n'ont donc pas à être inquiets sur la valeur réelle de la part d'ActivImmo qui est donc bien confortée. Précédemment, le Conseil de Surveillance ainsi que la société de gestion n'avaient pas souhaité procéder à une augmentation du prix de la part, afin de faire preuve de prudence.

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

Au cours de l'exercice, la Société a versé 35,5 millions d'euros à la société de gestion au titre de la commission de souscription et 3,8 millions d'euros au titre de la commission de gestion. Le Conseil de Surveillance s'est assuré du calcul correct de ces rémunérations et de l'absence de double facturation: les dividendes versés par les filiales qui se sont déjà vues facturer des honoraires de gestion ne sont pas à nouveau sujet à rémunération.

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

AVIS SUR LES RÉOLUTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 30 AVRIL 2024

Lors de sa séance du 27 février 2024, 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 30 avril 2024, a donné un avis favorable à l'ensemble des résolutions à l'ordre du jour.

Nous sommes donc en mesure de vous engager à voter dans le sens des résolutions qui vous sont proposées et qui n'appellent pas de remarques particulières de notre part.

Pour le Conseil de Surveillance
Son Président Monsieur Christian BOUTHÉ

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31.12.2023

Apprieu

AUX 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 société civile de participation immobilière ActivImmo relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

3. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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 « Évaluation des actifs immobiliers » 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 votre société. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

4. VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

5. RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la 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.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent

provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 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 10 avril 2024
Le commissaire aux comptes
BM&A
MARIE-CÉCILE MOINIER

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLÉMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2023

Oissel

Réunion de l'organe délibérant relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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

En application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés de la convention suivante qui a été passée au cours de l'exercice.

Convention de domiciliation :

- Objet : mise à disposition de la société ActivImmo d'un bureau dans les locaux de la société de gestion au 4 avenue Georges Mandel, 75116, Paris à compter du 8 décembre 2023 ;
- Parties concernées : ALDERAN, société de gestion de la SCPI ActivImmo ;
- Montant : montant annuel sera de 1.000 euros hors taxes.

Fait à Paris, le 10 avril 2024
Le commissaire aux comptes
BM&A
MARIE-CÉCILE MOINIER

PROJET DE RÉSOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Capriata d'Orba

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice social clos au 31 décembre 2023

Après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale approuve le contenu de ces rapports et les comptes annuels de l'exercice social clos au 31 décembre 2023, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, faisant ressortir un résultat bénéficiaire de 45 722 802 €.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Maintien du montant unitaire de report à nouveau

Après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale approuve et prend acte du prélèvement de la somme de 343 291 € sur le montant total des primes d'émission perçues par la Société au cours de l'exercice social clos au 31 décembre 2023 ainsi que son affectation au compte de report à nouveau.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus à la société de gestion pour l'exercice social clos au 31 décembre 2023

Après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale, en conséquence de ce qui précède, donne quitus entier et sans réserve à la société de gestion dans l'exécution de son mandat pour l'exercice social écoulé.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Quitus aux membres du conseil de surveillance de la Société pour l'exercice social clos au 31 décembre 2023

Après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale, en conséquence de ce qui précède, donne quitus entier et sans réserve aux membres du Conseil de Surveillance dans l'exécution de leurs mandats pour l'exercice social écoulé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice social clos au 31 décembre 2023

Après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale approuve et prend acte que le résultat bénéficiaire de l'exercice social de l'année 2023 s'élève à la somme de 45 722 802 €, que le report à nouveau s'élève à la somme de 859 381 € et est augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission d'un

montant total de 343 291 €, et qu'en conséquence, le résultat distribuable s'élève à la somme de 46 925 474 €.

En conséquence de l'adoption des résolutions précédentes, l'assemblée générale décide d'affecter le résultat distribuable de l'exercice social clos au 31 décembre 2023 de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende d'un montant de 45 252 321 € (soit 33,68 € par part sociale en pleine jouissance) correspondant au montant des acomptes déjà versés ; et
- au versement sur le compte de « report à nouveau » pour le solde, soit 1 673 153 €.

En conséquence, le solde du poste « report à nouveau » est porté de 859 381 € à 1 673 153 €.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs réglementaires au 31 décembre 2023

Après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale constate que, conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la société de gestion mentionne dans un état annexé au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société (les « Valeurs Règlementaires »).

Les Valeurs Règlementaires au 31 décembre 2023 sont les suivantes :

- Valeur comptable : 956 964 393 € ; soit 513,82 € par part ;
- Valeur de réalisation : 933 113 176 € ; soit 501,01 € par part ; et
- Valeur de reconstitution : 1 119 117 955 € ; soit 600,88 € par part.

L'assemblée générale approuve sans réserve chacune des Valeurs Règlementaires énoncées au-dessus.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Approbation des conventions réglementées

Après avoir entendu la lecture des rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire financier, l'assemblée générale approuve les conclusions de ces rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement de l'autorisation statutaire d'emprunt

Après avoir entendu la lecture des rapports de la société

de gestion et du Commissaire aux Comptes et après avis du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale renouvelle l'autorisation accordée à la société de gestion agissant au nom et pour le compte de la Société, afin de contracter des emprunts, assumer des dettes, 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 conformément aux dispositions statutaires et de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier.

NEUVIÈME RÉOLUTION

Allocation des jetons de présence

Après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 16-2 des Statuts, décide de fixer à la nouvelle somme de 45 150 euros 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 chaque membre et de l'absentéisme, conformément aux règles édictées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

DIXIÈME RÉOLUTION

Nomination de l'expert externe en évaluation

Après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale constate que le mandat de l'expert externe en évaluation, la société Jones Lang LaSalle Expertises, dont le siège social est situé au 40-42 rue de la Boétie 75008 à Paris, arrive à échéance au terme de la présente assemblée.

Sur proposition de la société de gestion, l'assemblée générale décide de nommer Cushman & Wakefield en qualité d'expert externe en évaluation pour une durée de cinq (5) ans, soit, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028 et devant se tenir en 2029.

En conséquence de l'adoption des présentes, l'assemblée générale autorise la société de gestion à mettre à jour la note d'information de la Société, en ce compris l'article 6 du chapitre 5 notamment, et de procéder à toute formalité relative à la nomination de l'expert externe en évaluation le cas échéant.

ONZIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour formalités

En conséquence de l'adoption des résolutions précédentes, l'assemblée générale 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 nécessaires à la mise en œuvre des résolutions qui précèdent.

ANNEXE IV

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis ,
du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : SCPI ActivImmo

Identifiant d'entité juridique : 969500MHA8DZIXJWAS30

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable? (cocher et compléter comme il convient; le pourcentage représente l'engagement minimal en faveur d'investissements durables)					
☒	☐	Oui	☒	☒	Non
☐		Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental: ____%	☐		Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de % d'investissements durables
	☐	dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE		☐	ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
	☐	dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE		☐	ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
				☐	ayant un objectif social
☐		Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social: ____%	☒		Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

- *Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?*

- A partir des 3 axes prioritaires ci-après :
- Suivre et limiter les consommations d'énergie et d'eau, réduire l'impact carbone des actifs
 - Gérer efficacement les flux afin de limiter les nuisances pour les riverains et améliorer le confort des personnes travaillant dans les locaux
 - Engager les prestataires vers davantage de durabilité.

9 indicateurs ont été choisis et sont suivis dans le temps.
Voici les résultats des performances par indicateur sur l'année 2023 :

Domaine	Indicateurs de suivi de la performance ESG	Performance 2023
Environnement	Consommation énergétique (kWh/m² moyen)	75 kWh/m²
	Emissions de GES (kgCO2/m² moyen)	5,9 kgCO2/m²
	Site équipé d'une GTB (en % des sites)	11%
	Site équipé d'équipements hydro-économiques (en % des sites)	41%
	Baux actifs ayant une annexe environnementale	19%
Social	Connexion du site aux grands axes (en % des sites)	100%
	Taux de contrats (en montant) avec des prestataires incluant des clauses ESG	85%
	Site équipé d'équipements/services participant au bien-être des occupants (en % des sites)	54%
	Satisfaction locataires (en % des sites)	100%

- *...et par rapport aux périodes précédentes ?*

Domaine	Indicateurs de suivi de la performance ESG	Performance 2022
Environnement	Consommation énergétique (kWh/m ² moyen)	82 kWh/m ²
	Emissions de GES (kgCO ₂ /m ² moyen)	7 kgCO ₂ /m ²
	Site équipé d'une GTB (en % des sites)	10%
	Site équipé d'équipements hydro-économes (en % des sites)	43%
	Baux actifs ayant une annexe environnementale	22%
Social	Connexion du site aux grands axes (en % des sites)	100%
	Taux de contrats (en montant) avec des prestataires incluant des clauses ESG	67%
	Site équipé d'équipements/services participant au bien-être des occupants (en % des sites)	40%
	Satisfaction locataires (en % des sites)	77%

Domaine	Indicateurs de suivi de la performance ESG	Performances 2021
Environnement	Consommation énergétique (kWh/m ² moyen)	96
	Emissions de GES (kgCO ₂ /m ² moyen)	7,2
	Site équipé d'une GTB (en % des sites)	24%
	Site équipé d'équipements hydro-économes (en % des sites)	82%
	Baux actifs ayant une annexe environnementale	16%
Social	Connexion du site aux grands axes (en % des sites)	100%
	Taux de contrats (en montant) avec des prestataires incluant des clauses ESG	31%
	Site équipé d'équipements/services participant au bien-être des occupants (en % des sites)	47%
	Satisfaction locataires (en % des sites)	77%

NB : Les indicateurs extra-financiers sont évalués annuellement ainsi les résultats ci-dessus ne sont actualisés qu'une seule fois par an. Vous pouvez retrouver plus d'informations dans le rapport annuel.

- **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?**

Ce produit souhaite réaliser les objectifs d'investissements durables suivants :

- L'atténuation du changement climatique
- L'adaptation au changement climatique

Les investissements effectués dans ce produit financier sont alignés sur la taxonomie, en apportant une contribution substantielle et en respectant les critères imposés par cette réglementation.

De facto, en étant alignés à la taxonomie européenne, ces investissements contribuent aux objectifs susmentionnés.

- ***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***

Les investissements réalisés par la SCPI ActivImmo ne portent pas de préjudices importants à un objectif d'investissement durable à partir du moment où les investissements sont alignés à la taxonomie européenne.

- ***Comment les indicateurs d'impact négatif sur les facteurs de durabilité ont-ils été pris en compte ?***

Le critère DNSH est respecté de deux façons :

- Prise en compte des PAI
- Prise en compte des risques de durabilité au travers des exclusions sectorielles qui permettent de limiter le préjudice à d'autres critères environnementaux ou sociaux

- ***Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?***

La SCPI ActivImmo applique une politique d'exclusion comprenant des exclusions normatives et s'assure que les standards sociaux minimaux sont respectés (déclaration universelle des droits de l'Homme, conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) relatives aux droits fondamentaux au travail, déclaration de Rio sur l'environnement et le développement, convention des Nations Unies contre la corruption), grâce aux critères sociaux et de gouvernance pris en compte dans son processus d'investissement.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Les indicateurs PAI pris en compte :

- L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
- L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

	France	Espagne	Italie
Entrepôts logistique	34%	8%	3%
Locaux d'activités	34%	1%	0%
Transport	9%	0%	0%
Logistique urbaine	10%	1%	0%
Autre	1%	0%	0%
Total	87%	10%	3%

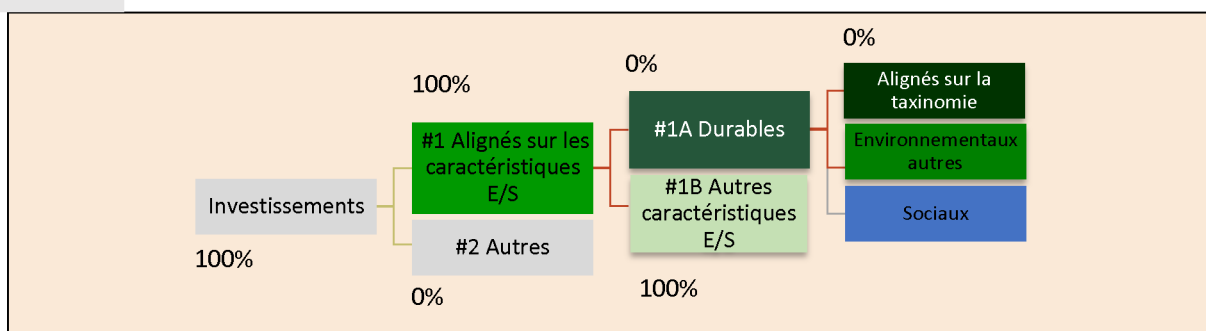
La liste comprend les investissements constituant la **plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :



Quelle était la proposition d'investissements liés à la durabilité ?

L'**allocation des actifs** décrit par des investissements dans des actifs spécifiques.

- *Quelle était l'allocation des actifs ?*



[Inclure la note uniquement pour les produits financiers visés à l'article 6 du règlement (UE) 2020/852]

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **Du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements
- **Des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **Des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;

[Inclure la note uniquement pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa du règlement (UE) 2020/852]

Le symbole  représente des investissements durables ayant un objectif environnemental **qui ne tiennent pas compte des critères applicables** aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

- **Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?**

La SCPI ActivImmo investi exclusivement dans l'immobilier locatif spécialisé dans les entrepôts logistiques, locaux d'activités, transports, et la logistique urbaine.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI Activimmo n'est pas concernée par cette question car elle réalise exclusivement des investissements sur le secteur immobilier.

- **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Ce fonds n'investit pas dans des activités de transition et habilitantes au sens de la taxinomie.

- **Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

2022 est la première année de calcul, il n'y a donc pas de période de référence. Cependant notre période de référence est 2023 avec un alignement sur la taxinomie de 9,5%.



Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI ne prend pas d'engagement quant à la réalisation d'une proportion minimale d'investissements durables.



Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Ce fonds ne réalise pas d'investissement durable avec un objectif social.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Le fonds ne réalise pas d'investissements dans « #2 Autres ».



Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Sur la période et afin d'atteindre les caractéristiques environnementales et sociales, la SCPI ActivImmo a mis en place, en fonction des indicateurs de suivi, les actions suivantes :

Indicateurs de suivi de la performance ESG	Exemples d'actions d'engagement
1. Consommation énergétique (kWh/m ² moyen)	Installation de sous-compteurs : Pour déterminer et suivre au mieux les consommations en fonction des typologies de surfaces et du type de fluide
2. Émissions de GES (kgCO ₂ /m ² moyen)	Energie Verte : la SCPI ActivImmo s'attachera à acheter de l'énergie verte pour alimenter ses immeubles en électricité.
3. Site équipé d'une GTB (en % des sites)	Pour permettre de centraliser et piloter la remontée et l'exploitation des données, il est envisagé le déploiement systématique d'une GTB (Gestion Technique du bâtiment) par bâtiment.
4. Site équipé d'équipements hydro-économiques (en % des sites)	L'installation de dispositifs simples comme des mousseurs sur les robinets ou des chasses d'eau à doubles poussoirs permet d'économiser de l'eau. La SCPI ActivImmo promouvra l'installation de ce type de dispositifs.
5. Satisfaction locataires (en % des sites)	Annuellement, des questionnaires sont envoyés aux locataires pour connaître leur niveau de satisfaction. Le dépouillement de ces derniers permettra d'identifier des pistes d'amélioration du confort des locataires.
6. Connexion du site aux grands axes (en % des sites)	Étant un critère d'acquisition, il est difficile d'agir sur ce critère après l'acquisition
7. Site équipé d'équipements/ services participant au bien-être des occupants (en % des sites)	Alderan s'attachera à aménager des espaces extérieurs lorsque cela est possible.
8. Baux actifs ayant une annexe environnementale (en % des sites)	La SCPI ActivImmo proposera systématiquement d'insérer une annexe environnementale dans les baux même quand elle n'est pas obligatoire. Le bailleur et le preneur s'engagent à prendre en compte les aspects environnementaux lors de l'exploitation du site et de la réalisation de travaux
9. Taux de contrats (en montant) avec des prestataires incluant des clauses ESG	Afin de préserver la biodiversité des espaces verts, seuls les prestataires renonçant à l'utilisation de produits phytosanitaires pourront être retenus.

Cette liste ne se veut pas exhaustive mais fait apparaître les plans d'actions les plus significatifs.

[Insérer la note pour les produits financiers pour lesquels un indice a été désigné comme indice de référence pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier]

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

- ***En quoi l'indice de référence différerait – il d'un indice de marché large ?***
N/A



- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?***

Aucun indice spécifique a été désigné comme benchmark de référence pour déterminer si ce produit est aligné avec les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?***

N/A

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?***

N/A

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?***

N/A



SCPI ACTIVIMMO Société Civile de Placement Immobilier Immatriculée au RCS Paris 853 533 594. La note d'information de la SCPI a reçu le visa AMF n° 19-14 du 26 juillet 2019, et est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille Alderan. Notice publiée au BALO le 11 septembre 2019.

ALDERAN Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-17000026 en date du 5 septembre 2017. Société par actions simplifiée au capital de 1 611 111 euros, domiciliée au 4, avenue Georges Mandel, 75116, Paris, France.



NOTE D'INFORMATION À DISPOSITION DU PUBLIC

Société Civile de Placement Immobilier
à Capital Variable

Siège social :
87, avenue Kléber
75116 Paris
RCS Paris 853.533.594
Visa SCPI n° 19-14 en date du 26 juillet 2019



SOMMAIRE

AVERTISSEMENT	4
• OBSERVATIONS IMPORTANTES	4
• PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS PAR LA SOCIÉTÉ À DES FINS D'INVESTISSEMENT, Y COMPRIS DES INFORMATIONS SUR LA COMPÉTENCE JUDICIAIRE, SUR LE DROIT APPLICABLE ET SUR L'EXISTENCE OU NON D'INSTRUMENTS JURIDIQUES PERMETTANT LA RECONNAISSANCE ET L'EXÉCUTION DES DÉCISIONS SUR LE TERRITOIRE DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	5
• INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DES INVESTISSEMENTS DANS LA SCPI	5
INTRODUCTION	6
1. Renseignements généraux sur les fondateurs	6
2. Politique d'investissement de la SCPI	7
3. Capital	8
4. Évaluation	9
5. Responsabilité des associés	9
I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTIONS DES PARTS	11
1. Composition du dossier de souscription	11
2. Modalités de versement du montant des souscriptions	11
3. Parts sociales	11
4. Lieux de souscription et de versement	11
5. Date d'entrée en jouissance des parts	11
6. Conditions de souscription	12
7. Garantie bancaire	12
8. Restrictions à l'égard des us persons	13
9. Fatca et autres obligations déclaratives	13
10. Lutte contre le blanchiment de capitaux	14
II. MODALITÉS DE SORTIE	15
1. Retrait des associés	15
1.1. Principe du retrait	15
1.2. Modalités de remboursement et effets du retrait	15
1.3. Fonds de remboursement	15
1.4. Détermination du prix de retrait	16
1.5. Blocage des retraits	16
2. Dispositions générales applicables aux transactions	16
2.1 Cessions de gré à gré	16
2.2 Registre des associés	16
2.3 Pièces à envoyer à la SCPI	17
2.4 Certificats nominatifs ou attestations de propriété	17
2.5 Répartition des revenus (date à partir de laquelle les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus)	17

SOMMAIRE

III. FRAIS	18
1. Commission de souscription	18
2. Commission de gestion	18
3. Commission sur mutation des parts	18
4. Commission sur acquisition et arbitrage des actifs immobiliers	18
5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier	18
IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ	19
1. Régime des assemblées	19
1.1 Convocations	19
1.2 Présence et représentation	19
1.3 Présidence	19
1.4 Quorum et scrutin	19
1.5 Vote par correspondance	19
1.6 Information des associés	19
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros entretiens	19
2.1 Répartition des bénéfices	19
2.2 Gros entretiens - politique de gestion de la SCPI	20
3. Conventions particulières	20
4. Démarchage et publicité	20
5. Régime fiscal	20
5.1 Fiscalité des revenus fonciers	20
5.2 Fiscalité des produits de placements à revenu fixe	21
5.3 Fiscalité des dividendes	22
5.4 Plus-values immobilières	22
5.5 Déductibilité de la CSG	24
5.6 Impôt sur la fortune immobilière (IFI)	24
6. Modalités d'information	24
6.1 Rapport annuel	24
6.2 Bulletin trimestriel d'information	25
6.3 Indication sur les modalités et les échéances de communication des informations exigées aux IV (gestion de la liquidité) et V (effet de levier) de l'article 421-34 du Règlement général de l'AMF	25
V. ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SCPI	26
1. La SCPI	26
2. Administration : société de gestion nommée	26
3. Conseil de surveillance	27
3.1 Attributions	27
3.2 Nombre de membres	27
3.3 Durée de mandat	27
3.4 Composition	27
3.5 Renouvellement, candidatures, désignation	28
4. Commissaire aux comptes	28
5. Le dépositaire	28
6. Expert immobilier en évaluation	28
7. Information	28

OBSERVATIONS IMPORTANTES

Lorsque vous investissez dans une société civile de placement dans l'immobilier, et, en particulier, dans la SCPI ACTIVIMMO (la « **SCPI** »), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- les parts de la SCPI sont des supports de placement à moyen et/ou long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine ;
- la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers ;
- votre investissement dans la SCPI est un placement à moyen et/ou long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de huit (8) années ;
- cet investissement présente un risque de perte en capital ;
- la rentabilité d'un placement en parts de la SCPI est de manière générale fonction :
 - des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation des immeubles ;
 - du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier tertiaire lors de la cession ;
 - de la durée du placement.

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts et décrites ci-après.

En cas de recours de la SCPI à l'emprunt pour financer ses investissements

L'attention des investisseurs est également attirée sur le fait que la SCPI ACTIVIMMO est une SCPI pouvant recourir à l'endettement pour financer ses investissements dans la limite d'un maximum qui sera fixé en assemblée générale de telle sorte que ce taux soit compatible avec ses capacités de remboursement sur la base de ses recettes ordinaires et de ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Si l'acquisition d'un immeuble ou des parts de sociétés immobilières est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la SCPI assurera le remboursement du capital ainsi que le paiement des intérêts et accessoires dans les conditions définies par le contrat de crédit ou de prêt bancaire. Ces paiements sont effectués au moyen des loyers perçus par la SCPI. Si le crédit ou le prêt bancaire est assorti d'une sûreté réelle, notamment d'une inscription hypothécaire, il est établi par acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur.

En cas de recours du souscripteur à l'emprunt pour financer sa souscription de parts

L'attention du souscripteur est, par ailleurs, attirée sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de la SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de la SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint de vendre ses parts de la SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également le risque de devoir rembourser la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

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.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'actif de la SCPI étant majoritairement investi en actifs immobiliers, la liquidité et la valeur de placement en parts de la SCPI sont corréliées à la nature des investissements immobiliers réalisés par la SCPI.

PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS PAR LA SOCIÉTÉ À DES FINS D'INVESTISSEMENT, Y COMPRIS DES INFORMATIONS SUR LA COMPÉTENCE JUDICIAIRE, SUR LE DROIT APPLICABLE ET SUR L'EXISTENCE OU NON D'INSTRUMENTS JURIDIQUES PERMETTANT LA RECONNAISSANCE ET L'EXÉCUTION DES DÉCISIONS SUR LE TERRITOIRE DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La SCPI acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L. 214-115 et R. 214-155 à R. 214-156 du Code monétaire et financier.

Ces investissements sont réalisés après visite technique des immeubles, analyse de leur situation géographique, immobilière et locative, analyse de la documentation locative, technique et juridique usuelle et spécifique à l'actif immobilier concerné.

Ces investissements sont formalisés par un acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur. Ces actes sont signés par ALDERAN en sa qualité de représentant légal et de société de gestion de la SCPI (la « **Société de Gestion** »).

La Société de Gestion peut recourir aux services de conseils juridiques, d'experts techniques ainsi que de tout prestataire dont l'intervention est requise ou recommandée, notamment en cas d'investissements dans des immeubles situés dans des États de l'Union Européenne.

En acquérant un immeuble ou des parts de sociétés immobilières, la SCPI supporte la responsabilité d'un propriétaire bailleur principalement à l'égard du ou des locataires, le cas échéant du syndicat des copropriétaires, des membres de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, des collectivités territoriales et des administrations compétentes, notamment fiscales, ainsi que tout tiers entretenant des relations avec la SCPI au sujet d'un immeuble détenu directement ou indirectement, notamment voisinage et entreprises de travaux.

Tout conflit ou toute contestation relative à la SCPI qui naitrait durant la vie de la SCPI, ou pendant sa liquidation, sera régi par la Loi française et soumis à la juridiction des tribunaux français compétents.

Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions (sous réserve cependant (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous, (ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et (iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France). Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les États membres de l'Union Européenne en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano) et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre État ne faisant pas partie de l'Union Européenne ou un État non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano.

Pour les autres juridictions (y compris les États-Unis), les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliqués en France selon la loi française en vigueur.

INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DES INVESTISSEMENTS DANS LA SCPI

DEUX POSSIBILITÉS DE SORTIE, TELLES QU'ÉNONCÉES AU « CHAPITRE II – MODALITÉS DE SORTIE » CI-APRÈS, SONT OFFERTES AUX ASSOCIÉS DE LA SCPI :

- **Le retrait des parts** : en application de l'article 422-230 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (« RGAMF »), par le biais d'une demande de retrait formulée à la Société de Gestion, sur la base d'un prix de retrait déterminé par la Société de Gestion qui ne peut être supérieur (i) au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription, si le retrait est compensé par une souscription, ou (ii) à la valeur de réalisation, ni inférieur à celle-ci diminuée de dix pour cent (10 %), sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers (« AMF »), si le retrait n'est pas compensé. En l'absence de souscription, le retrait interviendra, sous réserve de la création d'un fonds de remboursement et de la dotation de celui-ci par l'Assemblée Générale des associés.
- **La cession de gré à gré** : cession libre entre associés, sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

Avertissement : les associés sont informés que la Société de Gestion n'envisage pas d'animer de marché secondaire des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente.

Fonds de remboursement : la Société de Gestion pourra constituer un fonds de remboursement.

Capital effectif minimum : les retraits ne peuvent faire descendre le capital effectif en dessous du capital minimum légal prévu pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit 760.000 euros.

INTRODUCTION

1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LES FONDATEURS

La SCPI ACTIVIMMO a été fondée le 24 juin 2019 pour constituer un patrimoine immobilier locatif spécialisé dans l'immobilier tertiaire à dominante de locaux d'activités, d'entrepôts, de messageries et de logistique, pour au minimum 70 %, et accessoirement bureaux ou commerces ne dépassant 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 dans un objectif de servir un revenu régulier tout en augmentant, sur le long terme, la valeur du capital investi.

Lors de sa constitution, la SCPI réunit 91 associés et son capital social s'élève à un million quatre cent quarante-neuf mille cinq cents euros (1.449.500 €). Son capital social est divisé en 2.899 parts de valeur nominale cinq cents euros (500 €) augmentée d'une prime d'émission de quarante-six euros (46 €) par part. Les fondateurs ont intégralement libéré le montant de leur souscription, soit cinq cent quarante-six euros (546 €) par part.

Le capital social est réparti comme suit :

Associés	Nombre de parts souscrites	Montant versé (prime d'émission incluse)
Monsieur Pierre Andregnette	19	10 374
Monsieur Aurélien Antonet	10	5 460
Monsieur Olivier Assaillit	55	30 030
Madame Patricia Attwood	37	20 202
Monsieur Gilles Badoil	20	10 920
Société Baratte PhiThéo	37	20 202
Société IMMPB	37	20 202
Monsieur Philippe Baratte	37	20 202
Madame Estelle Barlot	50	27 300
Monsieur Vincent Barlot	50	27 300
Société Barel	20	10 920
Monsieur François Beaude	20	10 920
Monsieur Christophe Berthelot	10	5 460
Monsieur Jean-Côme Biscay	10	5 460
Société SCI AAAZ	40	21 840
Monsieur Guilhem Blanqué	18	9 828
Madame Marie-Claire Bonmati	27	14 742
Madame Olivia Bourgeon	92	50 232
Monsieur Thomas Bourgeon	15	8 190

Monsieur Christian Bouthié	40	21 840
Société PBI Pascal Breuil Immobilier	20	10 920
Monsieur Jean-Luc Bronsart	20	10 920
Monsieur Michel Buchon	30	16 380
Monsieur Louis Camus	10	5 460
Monsieur Stéphane Cantin	15	8 190
Monsieur Michel Cattin	26	14 196
Monsieur Sébastien Chabanel	10	5 460
Société SOFIPAR GORON	100	54 600
Monsieur Gérard Collet	10	5 460
Monsieur Patrick Coulombeau	20	10 920
Monsieur Arnaud Dauchez	183	99 918
Madame Iseut de Bonnafos	18	9 828
Monsieur Géraud de Bonnafos	10	5 460
Monsieur Paul de Causans	36	19 656
Monsieur Victor de Causans	36	19 656
M ^{me} Adèle de Vaulgrenant et M. Hubert de Vaulgrenant	18	9 828
M ^{me} Zoé de Vaulgrenant et M. Hubert de Vaulgrenant	18	9 828
M. Hadrien de Vaulgrenant et M. Hubert de Vaulgrenant	18	9 828
M. Charles de Vaulgrenant et M. Hubert de Vaulgrenant	18	9 828
Monsieur Emmanuel de Villèle	10	5 460
Madame Adélaïde de Villèle	10	5 460
Monsieur Jean-Marie Debert	37	20 202
Société SCI PILLNEUIL	35	19 110
Société Les Abeilles Royales	37	20 202
Monsieur Daniel Delbecq	38	20 748
Société SOCITERNE	30	16 380
Société Grimini Immobilier	19	10 374
Monsieur Hugo Fége	19	10 374
Monsieur François-Loïc Fège	37	20 202
Monsieur Florian Fravallo	10	5 460
Monsieur Renaud Gabaude	40	21 840

Monsieur David Gegot	10	5 460
Monsieur Philippe Germain	28	15 288
Société Ilot Mangénie	20	10 920
Monsieur Patrice Innocent	10	5 460
Monsieur Philippe Jacquelin	10	5 460
Monsieur Adrien Kernel	10	5 460
Monsieur Olivier Kimmel	33	18 018
Madame Danuté Kristopaityte	55	30 030
Monsieur Christian Lainé	18	9 828
Société LTDF Capital	20	10 920
Monsieur Benjamin Le Baut	10	5 460
Madame Cécilia Le Brun	10	5 460
Monsieur Jacky Le Tartaise	19	10 374
Monsieur Guillaume Lemaire	20	10 920
Monsieur Aymeric Leturcq	40	21 840
Madame Leslie Mallart	55	30 030
Monsieur Alain Mallart	55	30 030
Monsieur Julien Mallart	55	30 030
Monsieur Renaud Mallart	55	30 030
Société Gisor	200	109 200
Monsieur Aubry Misolet	19	10 374
Madame Amandine Moigneu	10	5 460
Madame Carole Neaumet	55	30 030
Monsieur Raphaël Oziel	20	10 920
Société Orion	37	20 202
Madame Elsa Peral Osuna	11	6 006
Monsieur Georges Pupier	40	21 840
Madame Léonor Rabier	55	30 030
Monsieur Corentin Rabier	55	30 030
Monsieur Pierre-Antoine Rabier	55	30 030
Monsieur Arnaud Ruscher	40	21 840
Monsieur Jérémy Sartorelli	10	5 460
Monsieur Pierre-Guillaume Sechet	19	10 374
Société SCI J.Van DYK	20	10 920
Monsieur Jacques Vandeputte	20	10 920
Madame Catherine Verdet	20	10 920
Société FREDIMELIS	20	10 920
Monsieur Paul-Éric Vogel	40	21 840
Société Holding CEDPJ2CW	28	15 288
Madame Caroline Gruselle	10	5 460
Total	2 899	1 582 854

La SCPI est une société civile de placement immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et les articles 422-189 et suivants du RGAMF et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

La SCPI est gérée par ALDERAN, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-17000026 délivré le 5 septembre 2017 et agréée en qualité de gestionnaire de fonds alternatif (« AIFM ») au titre de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 (dite « Directive AIFM »).

2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

Nature des immeubles acquis

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 pour au minimum 70%, 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.

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.

Construire la logistique durable de demain : Label ISR

La SCPI a par ailleurs pour objectif de participer à construire une logistique durable pour demain. Elle a structuré cette démarche selon les recommandations du label ISR¹ immobilier promu par l'AFG², l'ASPIM, le FIR et la DGT. Celle-ci a été auditée et validée par EY France, organisme accrédité par le COFRAC³, le 08/12/2021.

En obtenant 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.

La SCPI a retenu 13 critères pour évaluer la performance extra-financière de chacun de ses actifs :

- 5 portent sur l'Environnement afin de limiter les impacts des locaux logistiques (consommations d'énergie et d'eau, émissions de gaz à effet de serre, gestion des déchets sur site, biodiversité).

1. ISR : Investissement socialement responsable

2. AFG : Association Française de la Gestion Financière, ASPIM : Association Française des Sociétés de Placement Immobilier, FIR : Forum de l'Investissement Durable, DGT : Direction Générale du Trésor

3. COFRAC : organisme parapublic qui s'assure de la qualité des labellisateurs

- 4 portent sur le Social, afin d'associer performance du bâti pour l'usage logistique, bien-être des occupants et limitation des nuisances pour les riverains
- 4 portent sur la Gouvernance : limiter l'étalement urbain, favoriser la résilience aux risques climatiques des actifs et engager nos prestataires vers davantage de durabilité

La politique ESG complète est disponible sur le site internet d'Alderaan (www.alderan.fr).

Au regard du Règlement (UE) 2019/2088 relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« SFDR ») et de la politique d'amélioration de la performance ESG décrite ci-dessus ; la SCPI est un produit relevant de l'article 8 de ce règlement.

Mode d'acquisition des actifs

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.

Cession éventuelle

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.

Travaux

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut conformément au cadre réglementaire :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; étant précisé que ce paragraphe s'applique quoique la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq (5 %) pour cent du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum quinze pour cent (15 %) de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos ; étant précisé qu'il convient d'inclure dans le montant de ces travaux, les travaux d'amélioration qui auraient été réalisés à l'occasion de ces travaux d'agrandissement pour un même immeuble.

Le respect de cette limite ne sera pas exigé lorsque la recons-

truction totale ou partielle de l'immeuble est rendue nécessaire par un cas de force majeure ou lorsque les travaux sont exigés par la réglementation en vigueur conformément au 2° de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

Par ailleurs, si les travaux susmentionnés sont réalisés sur plusieurs exercices successifs, la limite de quinze pour cent (15 %) non utilisée sur un exercice donné sera reportée et cumulée avec celles du seul exercice suivant.

Participations

Les participations directes ou indirectes de la SCPI dans des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État membre de l'Union Européenne, dont la France, ou d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers, (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, (iii) qui sont contrôlées par la SCPI et, (iv) répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à cent pour cent (100 %) de l'actif de la SCPI.

Par dérogation au paragraphe précédent, l'actif de la SCPI peut également détenir dans la limite de dix pour cent (10 %) de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- des parts des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État membre de l'Union Européenne, dont la France ou d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et, (iii) ne répondant pas aux conditions définies au 2° et 3° du I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), ou d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157, 3° du Code monétaire et financier.

Politique de recours au financement

La SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 30 % de la valeur vénale du patrimoine approuvée par l'assemblée générale.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation.

Cette limite pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toute circonstance, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

3. CAPITAL

Capital initial : le capital initial s'élève à un million quatre cent quarante-neuf mille cinq cents euros (1.449.500 €) de nominal augmenté d'une prime d'émission de cent trente-trois mille

trois cent cinquante-quatre euros (133.354 €), soit un montant total d'un million cinq cent quatre-vingt-deux mille huit cent cinquante-quatre euros (1.582.854 €). Il est réparti en 2.899 parts de valeur nominale cinq cents euros (500 €) augmenté d'une prime d'émission de quarante-six euros (46 €).

Capital social statutaire ou maximum : le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Les associés ont décidé de fixer le capital social statutaire à un milliard d'euros (1.000.000.000 €) divisé en deux millions (2.000.000) de parts d'une valeur nominale de cinq cents euros (500 €) chacune lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 juin 2022. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion est porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Capital social minimum : conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760.000€) euros.

Variabilité du capital :

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable.

Ce capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par une assemblée générale extraordinaire des associés.

La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits enregistrés. L'assemblée générale extraordinaire des associés décidera, lorsque le capital statutaire aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, le cas échéant, de fixer un nouveau montant de capital maximum, soit de procéder, selon le droit commun, par tranches d'augmentation de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum.

Dans le cas où l'assemblée générale extraordinaire des associés déciderait de procéder, selon le droit commun, par tranches d'augmentations de capital décidées préalablement, une nouvelle note d'information sera soumise au visa de l'Autorité des marchés financiers. En outre, elle mentionne, dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent.

Le capital social effectif est variable et peut être augmenté par des souscriptions de parts nouvelles effectuées par des associés anciens ou nouveaux, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Tout associé peut se retirer de la SCPI, conformément à la clause de variabilité du capital figurant à l'article 8 des statuts et conformément aux dispositions de l'article 9-2 des statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur au capital social minimum.

Toutefois, il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu aux articles L. 214-93 du Code monétaire et financier et 422-218 du RGAMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription demandé aux nouveaux souscripteurs.

4. ÉVALUATION

Évaluation des actifs immobiliers

La Société de Gestion évalue les actifs immobiliers de la SCPI à la clôture de chaque exercice, date à laquelle sont déterminées les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution, sur la base de l'évaluation desdits actifs opérée ou contrôlée par l'expert immobilier en évaluation selon les modalités précisées ci-après.

La SCPI désigne un expert immobilier en évaluation dont le mandat est d'une durée de cinq (5) ans. Conformément à l'article 422-234 du RGAMF, chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq (5) ans et cette expertise est actualisée chaque année par l'expert immobilier en évaluation. Une convention entre la SCPI et l'expert immobilier en évaluation définit la mission dudit expert et déterminant les termes de sa rémunération.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits. L'expert immobilier en évaluation utilisera les méthodes de valorisation communément utilisées (par exemple méthode par comparaison, par capitalisation, ou encore méthode des cash-flows actualisés).

Si la valeur actuelle des actifs immobiliers ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers sont maintenus à leur prix de revient.

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par la valeur de marché qui serait la leur en l'état de la construction au jour de l'évaluation, sauf s'il n'est pas possible de déterminer la valeur actuelle d'un immeuble de façon fiable et continue. La valeur actuelle de l'immeuble en construction est égale à l'estimation de la valeur actuelle du bien achevé moins les coûts des travaux restant à effectuer jusqu'à l'achèvement. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si un immeuble est en cours de cession, dès lors qu'une promesse de vente a été signée et qu'il est probable qu'elle aboutisse à la cession de l'actif, l'actif immobilier sous promesse de vente est évalué au prix convenu entre les parties, sous déduction des frais de cession estimés.

Évaluation des parts ou actions investies dans des sociétés à prépondérance immobilière

Les parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative (ou son équivalent) connue au jour de l'évaluation.

Endettement

La SCPI valorise les emprunts à la valeur contractuelle de remboursement, c'est-à-dire le capital restant dû, augmenté des intérêts courus. Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

5. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital de la SCPI et est limitée au montant de la fraction du capital qu'il possède, conformément à l'article 12 des statuts de la SCPI.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales au prorata du nombre de parts leur appartenant.

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI, soit par l'effet de sa volonté (retrait), soit par suite d'une décision de l'assemblée générale des associés, reste tenu, pendant une durée de cinq (5) ans, envers les autres associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6, alinéa 3 du Code de commerce.

La Société de Gestion a souscrit pour le compte de la SCPI un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire en application des articles L. 214-89 du Code monétaire et financier et 14 des statuts de la SCPI.



CHAPITRE I

CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTIONS DE PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, il est remis aux souscripteurs, conformément aux dispositions de l'article 422-197 du RGAMF, un dossier comprenant :

- les statuts de la SCPI ;
- la présente note d'information en cours de validité visée par l'AMF, actualisée, le cas échéant, et présentée en caractères facilement lisibles ;
- un bulletin de souscription en plusieurs exemplaires, dont l'un doit être conservé par le souscripteur, contenant les indications prévues par l'instruction AMF 2019-04 ;
- le document d'informations clés (DIC) de la SCPI ;
- le rapport annuel du dernier exercice (publié pour la première fois et remis aux souscripteurs à compter de la fin du premier exercice suivant la constitution de la SCPI) ;
- le dernier bulletin trimestriel en vigueur à la date de la souscription (publié pour la première fois et remis aux souscripteurs à compter de la fin du premier trimestre suivant la constitution de la SCPI).

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

2.1 Prix de souscription

Le prix de souscription d'une part est indiqué sur le bulletin de souscription dont les modalités de calcul sont détaillées à la section 6 du présent Chapitre.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier. Tout écart de plus ou moins dix pour cent (10 %) entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts de la SCPI devra être notifié et justifié par la Société de Gestion à l'AMF.

2.2 Libération

Les parts souscrites au comptant ou à crédit doivent être libérées, lors de la souscription, pour la totalité de leur valeur nominale et du montant de la prime d'émission stipulée.

À défaut de libération intégrale et immédiate, la souscription pourra être annulée par la Société de Gestion, à charge pour elle de restituer au souscripteur le montant des versements déjà effectués, sans intérêt et sans frais.

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, le cas échéant, pour la souscription de parts de la SCPI et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts et entraîner une perte de capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour

rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

Le bulletin de souscription doit parvenir à la Société de Gestion, complété et signé, accompagné du montant de la souscription.

3. PARTS SOCIALES

- **Valeur nominale** : la valeur nominale des parts est égale à cinq cents euros (500 €). Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une commission de souscription (prime d'émission incluse) dont les modalités sont détaillées ci-dessous à la section 6 du présent Chapitre, ci-après.
- **Forme des parts** : les parts sociales sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés. Les associés reçoivent un certificat numéroté, revêtu de la signature de la Société de Gestion.
- **Le minimum de souscription** est fixé à dix (10) parts pour tout nouvel associé.

4. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements seront reçus par l'intermédiaire des distributeurs autorisés et mandatés par la Société de Gestion et auprès de la Société de Gestion elle-même :

ALDERAN
87, avenue Kléber
75116 PARIS

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé par un souscripteur, et (ii) la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout dossier de souscription incomplet sera rejeté.

Néanmoins, la souscription est subordonnée à l'agrément de la Société de Gestion conformément à l'article 13 des statuts de la SCPI.

5. DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée jouissance des parts de la SCPI est déterminée par la Société de Gestion, après consultation du Conseil de Surveillance.

Les parts porteront jouissance à compter du premier jour du sixième mois qui suit la période de souscription.

6. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

6.1 Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion arrête et mentionne, à la clôture de chaque exercice, dans un état annexé au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- **la valeur comptable** ;
- **la valeur de réalisation**, soit la somme de la valeur vénale des immeubles, déterminée par expertise et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI (liquidités moins exiguïtés) ;
- **la valeur de reconstitution**, soit la somme de la valeur de réalisation (mentionnée ci-dessus) et des frais afférents à la reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription).

Ces valeurs sont approuvées par l'assemblée générale annuelle. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Conformément à l'article L. 214-194 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution qui est établie à la clôture de chaque exercice. Ce prix de souscription doit être compris dans une fourchette de plus ou moins dix pour cent (10 %) autour de la valeur de reconstitution de la SCPI, sauf justification notifiée à l'Autorité des marchés financiers.

Le prix de souscription est la somme de la valeur nominale, et de la prime d'émission ; cette dernière incluant la commission de souscription.

En cas de report à nouveau positif, pour chaque part nouvellement souscrite, un montant égal au report à nouveau par part existant au moment de la souscription pourra être prélevé sur la prime d'émission et affecté au montant total du report à nouveau afin que les associés participent de manière égale à la constitution du report à nouveau. La somme totale prélevée à cet effet sur les montants de prime d'émission au cours de l'année écoulée fera l'objet d'une approbation de l'A.G.O. amenée à statuer sur les comptes de l'exercice.

Prime d'émission :

La prime d'émission est destinée :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital ainsi que les frais de recherche et d'acquisition des immeubles (notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions).
- à préserver l'égalité des associés de la SCPI, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant.

La préservation des intérêts des associés est destinée à respecter par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés. Elle est acquise à la SCPI au même titre que la valeur nominale. Elle sert à amortir les frais de constitution, de réalisation d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine. Son évolution permet de sauvegarder les intérêts des associés anciens en évitant que l'arrivée progressive de nouveaux associés ne réduise la valeur de leurs parts par dilution.

Les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles

commerciaux et professionnels et les frais de notaire pourront être imputés sur la prime d'émission.

Commission de souscription :

La commission de souscription, facturée à la SCPI, est égale à dix virgule six pour cent hors taxe (10,6 % HT) soit douze virgule soixante-douze pour cent toutes taxes comprises (12,72% TTC)¹ maximum (dont un pour cent hors taxe (1,0% HT) soit un virgule deux pour cent toutes taxes comprises (1,2 % TTC)¹ de frais de recherche d'investissement et neuf virgule six pour cent hors taxe (9,6 % HT) soit onze virgule cinquante-deux pour cent toutes taxes comprises (11,52% TTC)¹ de frais de collecte) et est acquise à la Société de Gestion pour couvrir notamment les frais de recherche et d'investissement des capitaux, comme indiqué au Chapitre III ci-après.

L'article 9 des statuts de la SCPI donne à la Société de Gestion tous pouvoirs pour fixer, dans les conditions déterminées par la loi, le prix et les modalités de souscription des parts nouvelles.

6.2 Souscription d'une part

Le prix de souscription d'une part est fixé à six cent dix euros (610 €) dont :

- Valeur nominale : cinq cents euros (500 €) ; et
- Prime d'émission : cent dix euros (110 €).

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais. La commission de souscription, comme précisé au 6.1, correspond à 10,6 % HT du prix de souscription, soit soixante-quatre euros et soixante-six cents hors taxe (64,66 € HT) prélevée sur le prix de souscription.

Les parts porteront jouissance à compter du premier jour du sixième mois qui suit la période de souscription.

Le paiement de la souscription s'effectue au jour de la souscription pour la totalité du prix d'émission, prime d'émission incluse.

Tout nouvel associé doit souscrire au minimum 10 parts. Le capital plafond étant fixé à un milliard d'euros (1.000.000.000 €), il sera émis au maximum deux millions (2.000.000) de parts.

Les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI ne sont pas encore connues et ne seront déterminées, pour la première fois, qu'au 31 décembre 2019.

7. GARANTIE BANCAIRE

En application de l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier, une garantie bancaire portant sur deux millions cinq cent quatre-vingt-neuf mille trois cent cinquante-quatre euros (2.589.354 €) a été délivrée le 5 juillet 2019 par la Société Générale. Cette garantie bancaire a pour objet de garantir le remboursement du montant des souscriptions prime d'émission incluse de l'intégralité des souscripteurs (fondateurs ou non) dans le cas où quinze pour cent (15 %), au moins, du capital maximum statutaire, soit un montant de huit cent vingt-cinq mille euros (825.000 €) hors prime d'émission ou un million six mille cinq cent euros (1.006.500 €) prime d'émission incluse ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription.

Si au moins 15 % du capital maximum statutaire n'est pas souscrit dans le délai d'un an susvisé, la SCPI sera dissoute et tous les associés seront remboursés du montant de leur souscription.

Le cautionnement de la Société Générale ne pourra être mis

¹ La TVA est récupérée par la SCPI, elle ne constitue donc pas un coût pour le souscripteur

en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO, et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que visé par ses statuts ;
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la Société de Gestion de la SCPI ActivImmo à l'AMF et à la Société Générale, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI ActivImmo et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- qu'après la remise par la SCPI ActivImmo à la Société Générale :
 - du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI ActivImmo,
 - de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Conformément à l'article 422-191 du RGAMF, le remboursement des associés doit intervenir dans un délai maximum de six mois, à compter de la date de tenue de l'Assemblée Générale Extraordinaire mentionnée ci-dessus.

La garantie bancaire ne pourra prévoir une date d'extinction antérieure à l'expiration de ce délai de six mois.

Elle sera donc valable au plus tard vingt mois après la date de l'ouverture de la souscription au public, date à laquelle elle deviendra caduque de plein droit et ne pourra plus être mise en jeu.

La garantie bancaire deviendra caduque dès lors que, dans un délai de moins d'un an à compter de la date d'ouverture de la souscription au public, le capital social souscrit dans le public aura atteint 15 % du capital maximum tel que fixé dans les statuts.

8. RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES US PERSONS

Les parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), au bénéfice de toute « *U.S. Person* », tel que ce terme est défini par la « *Rule 902* » de la « *Regulation S* » définie au titre du « *Securities Act of 1933* » des États-Unis d'Amérique (le « *Securities Act* »).

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts de la SCPI devront déclarer leur résidence à la Société de Gestion et lui garantir, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « *U.S. Persons* » et s'engagent à fournir à la Société de Gestion toutes informations et/ou attestations qui lui seraient nécessaires, notamment pour respecter toute réglementation applicable. Tout associé de la SCPI s'engage également à (i) informer immédiatement la Société de Gestion s'il devient une « *U.S. Person* », et (ii) à cet égard, lui communiquer les informations ou attestations qui lui seraient nécessaires dans le cadre de ce changement de résidence.

La Société de Gestion peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une « *U.S. Person* » et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert des parts à une « *U.S. Person* ».

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît, directement ou indirectement, en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (ii) qui pourrait, selon l'opinion de la Société de Gestion, faire subir ou susceptible de faire subir un préjudice ou un coût à la SCPI et/ou à la Société de Gestion et/ou à un ou plusieurs de ses associés qu'ils n'auraient autrement ni endurés ni subis.

9. FATCA ET AUTRES OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

La Société de Gestion pourra demander à tout souscripteur toute information, déclaration, attestation ou formulaire le concernant, notamment son identité, sa nationalité, sa résidence fiscale, son statut fiscal (ou concernant ses bénéficiaires effectifs), que la Société de Gestion pourrait estimer, en son entière discrétion, nécessaires ou pertinents pour permettre à la Société de Gestion d'évaluer et de se conformer à toutes exigences légales, réglementaires ou fiscales applicables à la Société de Gestion, à la SCPI, aux associés ou à tout investissement réalisé ou proposé par la SCPI, et plus particulièrement, pour que la Société de Gestion puisse (i) appliquer, le cas échéant, une exonération, ou une réduction du taux de retenue à la source sur tout paiement fait par ou au profit de la SCPI, (ii) satisfaire aux exigences des sections 1471 à 1474 de l'« *U.S. Internal Revenue Code* » (« *U.S. Code* ») afin d'éviter d'appliquer une retenue à la source imposée par les sections 1471 à 1474 du U.S. Code (en ce compris, toute retenue sur les sommes distribuées audit souscripteur par la SCPI), (iii) se conformer aux obligations de déclaration ou de retenue à la source prévues aux sections 1471 à 1474 du U.S. Code, (iv) se conformer à toute obligation de la Société de Gestion, de la SCPI, d'une affiliée ou d'une personne liée à ces dernières tel qu'exigé par l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (*Foreign Account Tax Compliance Act*, dite « *Loi FATCA* ») et toutes règles légales, réglementaires, lignes directrices ou pratiques de marchés adoptées ou publiées par l'administration fiscale française, ou (v) respecter toute autre loi, règlement, accord ou pratique officielle en relation à tout autre échange d'information ou obligation de déclaration s'appliquant à la Société de Gestion, de la SCPI et/ou aux associés de la SCPI. En outre, chaque souscripteur s'engage à prendre toute autre mesure que la Société de Gestion de la SCPI pourra raisonnablement lui demander de prendre en relation avec ce qui précède. Si la Société de Gestion est contrainte de déclarer des informations relatives au souscripteur ou tout autre associé à l'administration fiscale française ou à toute autre administration fiscale étrangère, chaque souscripteur, lorsqu'il revêtira la qualité d'associé de la SCPI, sera réputé avoir donné son accord sans réserve relativement à toute déclaration que la Société de Gestion serait contrainte d'effectuer afin que celle-ci soit en mesure de respecter de telles obligations.

Dans le cas où un associé de la SCPI ne fournit pas les informations, déclarations, attestations ou formulaires (ou n'entreprend pas les mesures) requis au titre de la présente section 9, l'associé concerné et la Société de Gestion reconnaissent et conviennent que cette dernière sera autorisée à (x) céder les parts détenues par cet associé au sein de la

SCPI à une personne choisie par la Société de Gestion, et/ ou (y) opérer le rachat forcé des parts détenues par l'associé concerné, et/ou (z) prendre toute autre mesure que la Société de Gestion estime, en son entière discrétion, nécessaire ou pertinente pour minimiser les conséquences qui pourraient être subies par toute participation détenue par la SCPI ou par les autres associés de la SCPI du fait du non-respect de la présente section 9 par l'associé concerné. À la demande de la Société de Gestion, tout souscripteur signera tout document, opinion, acte et attestation que la Société de Gestion aura raisonnablement requis ou qui seraient par ailleurs requis aux fins susmentionnées.

Chaque associé s'engage à indemniser et dégager de toute responsabilité la SCPI et sa Société de Gestion et ainsi que leurs bénéficiaires effectifs directs ou indirects des frais ou dépenses découlant de tout manquement à la présente section 9, notamment, sans que cela soit limitatif, toute retenue à la source pratiquée en vertu des sections 1471 à 1474 de l'U.S. Code ou en vertu d'un accord intergouvernemental sur toute participation détenue par la SCPI ou toute retenue à la source ou autre impôt dû en conséquence d'un transfert effectué en application de la présente section 9, et notamment tout rachat ou cession forcés mentionnés au paragraphe précédent.

Chaque associé s'engage à transmettre, dans les meilleurs délais, à la Société de Gestion les informations, déclarations, certificats ou formulaires applicables si (i) l'US *Internal Revenue Service* mettrait fin à tout accord conclu avec l'associé concerné relatif à une retenue à la source, (ii) tout autre formulaire antérieurement fourni ne s'avérerait plus sincère, exact et/ou complet ou dès l'expiration, l'invalidité ou l'obsolescence d'un formulaire précédemment communiqué, ou (iii) un changement dans les informations fournies à la Société de Gestion conformément à la présente section 9 surviendrait.

Par ailleurs, dans le cadre de la lutte contre l'évasion fiscale et en application de l'article 1649 AC du Code général des impôts, la Société de Gestion peut devoir transmettre des informations concernant les souscripteurs à la Direction Générale des Finances Publiques en France. En conséquence, chaque associé devra se conformer à des obligations déclaratives comprenant, notamment et sans limitations, des informations sur les bénéficiaires directs et indirects de l'associé concerné, y compris mais non limité à tout bénéficiaire effectif de l'associé concerné, de manière à permettre à la Société de Gestion d'évaluer et de se conformer aux exigences légales, réglementaires et fiscales applicables à la SCPI et à la souscription de l'associé concerné aux parts de la SCPI.

10. LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, il appartient aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts de la SCPI de conserver les documents concernant la connaissance du client et de les tenir à disposition de la Société de Gestion à première demande.

CHAPITRE II

MODALITÉS DE SORTIE

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens alternatifs :

- **le retrait par remboursement de ses parts**, intervenant en contrepartie des demandes de souscription ou, en l'absence de souscription, grâce au fonds de remboursement, sous réserve de la création et de la dotation de celui-ci ;
- **la cession de gré à gré** par l'associé sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

Avertissement : les associés sont informés que la Société de Gestion n'envisage pas d'animer de marché secondaire des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente.

Pour la répartition des revenus, le vendeur est considéré comme ayant eu jouissance jusqu'à la fin du mois de l'enregistrement du transfert de ses parts et l'acheteur à partir du premier jour du mois suivant l'enregistrement du transfert de ses parts.

La Société de Gestion ne garantit ni le rachat, ni la re-vente des parts.

1. RETRAIT DES ASSOCIÉS

1.1. Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité selon les modalités définies dans les statuts de la SCPI dans le respect des conditions prévues en matière de variabilité du capital prévues à l'article « Variabilité du capital » figurant en Introduction de la présente note d'information.

Les demandes de retrait sont régies par les dispositions des articles 422-218 à 422-219 du RGAMF.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts et procurer à la SCPI une souplesse de gestion suffisante, la SCPI peut, si elle le juge utile, mettre en place un fonds de remboursement, sous réserve de la décision de l'assemblée générale ordinaire annuelle d'approbation des comptes de la SCPI. Sur décision de cette assemblée, les sommes allouées à ce fonds de remboursement proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

1.2. Modalités de remboursement et effets du retrait

a) Inscription sur le registre des associés

Les demandes de retraits sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait prévu à cet effet à l'article 422-218 du RGAMF et traitées par ordre chronologique d'inscription.

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- L'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- Le nombre de parts concernées.

b) Exécution des demandes de retrait

Si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion se réserve le droit d'exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite : (i) emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande, et (ii) ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

Les modalités de détermination du prix de retrait sont fixées à la section 1.4 du présent Chapitre.

Le remboursement des parts de la SCPI rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

1.3. Fonds de remboursement

La création et la dotation d'un fonds de remboursement pourra être réalisée sous réserve d'une décision de l'assemblée générale ordinaire annuelle des associés de la SCPI afin que, dans le cas où les souscriptions nouvelles ne permettraient pas de compenser un retrait demandé, la demande de l'associé concerné soit assurée par prélèvement sur le fonds de remboursement. Ainsi, pour que les demandes de retrait soient satisfaites et pour fluidifier le marché des parts de la SCPI, la Société de Gestion proposera à l'associé retrayant de faire racheter les parts qu'il détient sur le fonds de remboursement si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes.

Le prix de retrait par le fonds de remboursement se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminué de quinze pour cent (15 %).

Les sommes allouées à ce fonds proviennent de la mise en réserve d'une partie des résultats ou par la vente d'actifs. Ces sommes sont au plus égales à cinq pour cent (5 %) du capital effectif existant à l'ouverture de l'exercice en cours.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion, qui aura recueilli au préalable l'avis consultatif du Conseil de Surveillance, lequel avis figurera dans le rapport susmentionné, et information préalable de l'Autorité des marchés financiers.

Si un tel fonds devait être mis en place, l'associé retrayant disposera alors d'un délai de quinze (15) jours à compter de

la proposition de la Société de Gestion pour notifier à celle-ci sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement au prix de retrait indiqué. En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre des retraits prévu à l'article 422-218 du RGAMF en attente des souscriptions correspondantes.

Au jour du visa de la présente note d'information, aucun fonds de remboursement n'a été mis en place. Par conséquent, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être réalisées.

1.4. Détermination du prix de retrait

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Conformément aux dispositions de l'article 9-4 des statuts, deux cas peuvent se présenter :

a) La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription :

La SCPI rachète immédiatement les parts pour les annuler. Le prix de retrait est égal au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription hors taxes. Il est indiqué sur le bulletin trimestriel.

Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds sont envoyés aussitôt aux retrayants, de telle sorte que le délai d'exécution moyen est de quinze (15) jours.

b) La demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois :

Dans l'hypothèse de la création et de la dotation d'un fonds de remboursement, la Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Le prix de rachat par le fonds sera alors compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de dix pour cent (10 %).

En application de l'article 422-230 du RGAMF, si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de dix pour cent (10 %), sauf autorisation de l'AMF.

1.5. Blocage des retraits

Le blocage des retraits est susceptible d'intervenir conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier. Ainsi, le fonds de retrait étant vide, s'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins dix pour cent (10 %) des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information afin de statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

En particulier, toute décision motivée de la Société de Gestion consistant à procéder à l'annulation des ordres sur le registre constituerait une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93, II du Code monétaire et financier et emporte suspension des demandes de retrait. Toutefois, cette hypothèse ne peut se produire que si le fonds de remboursement n'existe pas encore ou s'il est vide.

En application de l'article 422-219 du RGAMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX TRANSACTIONS

2.1 Cessions de gré à gré

Les associés qui désirent céder leurs parts ont la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers aux conditions qui sont librement débattues entre les intéressés. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession.

Deux cas peuvent se présenter :

a) Le cessionnaire est déjà associé de la SCPI :

La cession est libre, sous réserve de la notifier à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception afin que cette dernière actualise le registre des associés.

b) Le cessionnaire n'est pas associé de la SCPI :

Conformément à l'article 13 des statuts de la SCPI, la cession de parts à un tiers non associé, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant.

L'agrément doit être demandé à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, indiquant les nom, prénom, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts à céder et le prix offert.

L'agrément ou l'absence d'agrément de la SCPI relativement à ce(s) cessionnaire(s) proposé(s) est délivré selon les conditions de forme définies à l'article 13-2) des statuts de la SCPI et conformément à l'article L. 214-97 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui sont soumises.

2.2 Registre des associés

Toute transaction relative à une cession, un transfert ou une mutation de parts sociales de la SCPI donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.

Cette inscription se fera sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de parts cédées, ou transférées et indiquant les nom, prénoms et adresse du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire, ou le cas échéant, d'une copie de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications concernant les parts transférées.

Toute cession, tout transfert et toute mutation de parts sociales sera considéré comme réalisé à la date de son inscription sur le registre des associés de la SCPI. En conséquence, le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la SCPI et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne exécution de ces transactions.

Les parties concernées devront faire leur affaire du règlement au Trésor Public de tous droits qui lui seraient dus ; en particulier un droit d'enregistrement, actuellement de cinq pour cent (5 %), est exigible sur le prix de cession et sa justification de paiement au Trésor Public devra être remise à la Société de Gestion.

2.3 Pièces à envoyer à la SCPI

Pour que la transcription des transactions puisse être effectuée sur le registre des associés, la SCPI doit être en possession :

- de l'acte de cession dûment enregistré, rempli et signé par le cédant et le cessionnaire ;
- d'une pièce d'identité ;
- d'un justificatif de domicile ;
- d'un RIB.

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, il appartient aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts de la SCPI de conserver les documents concernant la connaissance du client et de les tenir à disposition de la Société de Gestion à première demande.

Pour que les mutations, autres que les cessions, puissent être effectuées, la SCPI doit être en possession d'un acte authentique ou d'un jugement.

2.4 Certificats nominatifs ou attestations de propriété

Les parts sociales de la SCPI pourront, à la demande des associés, être représentées par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom de ces derniers revêtus de la signature de la Société de Gestion, valant attestations de propriété. Ces certificats ne sont pas des titres négociables et doivent obligatoirement être restitués avant toute transcription de transfert ou de cession sur le registre des transferts ou toute demande de retrait. En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une déclaration de perte dont la signature sera authentifiée par un officier ministériel ou par la présentation d'une carte nationale d'identité en cours de validité. Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré sans frais.

2.5 Répartition des revenus (date à partir de laquelle les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus)

Le bénéfice distribuable déterminé par l'assemblée générale est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières affectées à cet effet.

En cas de cession, transfert ou mutation, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts transférées à compter du premier jour du mois de l'inscription du transfert sur le registre des associés. Les éventuels acomptes sur dividendes ou distributions exceptionnelles de plus-values mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession, du transfert ou de la mutation sur le registre des associés, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du bénéficiaire du transfert, resteront acquis au cédant.

CHAPITRE III

FRAIS

1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Une commission de souscription, facturée à la SCPI est dix virgule six pour cent hors taxes (10,6 % HT) soit douze virgule soixante-douze pour cent toutes taxes comprises (12,72 % TTC)¹ maximum du prix de souscription des parts destinée à couvrir les frais exposés pour la recherche et l'investissement des capitaux (représentant 9,6 % HT (11,52 % TTC)¹ du prix de souscription et inclus dans la commission de souscription), la recherche d'immeuble (représentant 1,0 % HT (1,2 % TTC)¹ du prix de souscription et inclus dans la commission de souscription) et, les augmentations de capital à l'exception des frais de publicité légale, des frais d'enregistrement et des frais de notaire réglés directement par la SCPI.

2. COMMISSION DE GESTION

La Société de Gestion perçoit définitivement, au fur et à mesure de leur encaissement, dix pour cent hors taxes (10 % HT) soit douze pour cent toutes taxes comprises (12 % TTC)¹ des recettes de toute nature encaissées HT par la société (loyers et produits financiers nets).

En contrepartie de cette rémunération, la Société de Gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la SCPI et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI.

La SCPI règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leurs mandats, les honoraires du commissaire aux comptes, les frais d'expertise immobilière, la rémunération du dépositaire, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais de recherche des locataires, les impôts, les travaux de réparation et de modification, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndicats de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

3. COMMISSION SUR MUTATION DES PARTS

Lorsque la mutation des parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la Société de Gestion ne perçoit pas de frais.

4. COMMISSION SUR ACQUISITION ET ARBITRAGE DES ACTIFS IMMOBILIERS

La Société de Gestion pourra percevoir des commissions d'acquisition et de vente d'un pour cent hors taxes (1,0 % HT) soit un virgule deux pour cent toutes taxes comprises (1,2 % TTC)¹ maximum du prix indiqué (net vendeur) dans l'acte d'achat ou de vente (selon le cas), hors droits, lors de chaque achat correspondant au réemploi de sommes provenant de la vente d'un actif et chaque cession d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI.

Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'achat et d'arbitrage annuels ;
- due diligence ;
- suivi de constitution des data-room ;
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres ;
- suivi des négociations et des actes d'achat et de vente ; et
- distribution le cas échéant des plus-values.

5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier sera versée à la Société de Gestion à hauteur de trois pour cent hors taxes (3,0 % HT) soit trois virgule six pour cent toutes taxes comprises (3,6 % TTC)¹ maximum sur les travaux immobilisés et relatifs aux gros entretiens.

¹ La TVA est récupérée par la SCPI, elle ne constitue donc pas un coût pour le souscripteur.

CHAPITRE IV

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

1.1 Convocations

Les assemblées générales sont convoquées dans les conditions prévues à l'article 20-4 des statuts de la SCPI.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires (BALO) et par lettre ordinaire. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, en payant les frais correspondants.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la Société de Gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la SCPI, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de quarante-cinq (45) jours avant l'assemblée générale.

Le délai entre la date de l'insertion au BALO ou la date de l'envoi des lettres, si elle est postérieure, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

1.2 Présence et représentation

Les assemblées réunissent les porteurs de parts de la SCPI.

Toutefois, les associés peuvent se faire représenter conformément aux dispositions prévues à l'article 20-7 des statuts de la SCPI.

Tout associé peut recevoir des pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à l'assemblée sans autre limite que celles qui résultent des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Les associés peuvent participer à l'Assemblée Générale à distance par des moyens de télétransmissions conformément à l'article 20-8 Bis des statuts de la SCPI.

1.3 Présidence

Étant rappelées les dispositions de l'article R. 214-146 alinéa 1 du Code monétaire et financier selon lesquelles « les assemblées d'associés sont présidées par la personne désignée par les statuts. À défaut, l'assemblée élit son président. », l'assemblée générale est présidée par la Société de Gestion ou, à défaut, par une personne désignée par l'assemblée générale.

1.4 Quorum et scrutin

L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents et représentés détiennent au moins le quart du capital lorsque l'assemblée est ordinaire et au moins la moitié du capital lorsque l'assemblée est extraordinaire.

Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital.

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

Les associés participant à l'Assemblée Générale à distance sont réputés présents. Ils sont comptabilisés comme tels pour le calcul du quorum de l'Assemblée Générale. Les règles de majorité tiennent compte de leurs voix exprimées en séance.

1.5 Vote par correspondance

En application de l'article 20-8 des statuts de la SCPI, tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la Société de Gestion.

Pour le calcul du quorum il sera tenu compte des formulaires de vote par correspondance reçus au plus tard l'avant-veille de l'assemblée générale.

1.6 Information des associés

La Société de Gestion informe les associés, en temps utile, qu'une assemblée générale sera convoquée et sollicite ceux qui souhaiteraient proposer des projets de résolution.

Conformément à l'article R. 214-138, II du Code monétaire et financier, peuvent demander l'inscription de projets de résolution à l'ordre du jour des assemblées un ou plusieurs associés représentant 5 % du capital social.

Toutefois, lorsque le capital est supérieur à 760.000 €, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction du barème dégressif suivant :

- 4 % pour les premiers 760.000 € de capital ;
- 2,5 % pour la tranche comprise entre 760.000 € et 7.600.000 € ;
- 1 % pour la tranche comprise entre 7.600.000 € et 15.200.000 € ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Les projets de résolutions sont adressés au siège de la SCPI par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés comme prévu à l'article 23 des statuts de la SCPI.

2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS

2.1 Répartition des bénéfices

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports

bénéficiaires.

La Société de Gestion distribue des acomptes trimestriels sur dividende, si une attestation du commissaire aux comptes fait ressortir que le résultat de l'exercice et le report à nouveau le permettent.

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir un acompte à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende annuel est attribué à chaque part au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

2.2 Gros entretiens - politique de gestion de la SCPI

La Société de Gestion conduit une politique d'entretien permanent des patrimoines, gage du maintien de leur qualité et de leur adaptation constante aux attentes des locataires.

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il est entré en vigueur le 1er janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision portera sur le gros entretien tel que prévu dans le plan prévisionnel de la Société de Gestion et sera constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses.

Cette provision est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

La Société de Gestion veille à ce que les gros entretiens ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la SCPI.

Les travaux d'entretien et de réparation affectés à la conservation du patrimoine locatif donnent lieu à la constitution d'une provision pour gros entretiens.

3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Conformément à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, toute convention intervenant entre la SCPI et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, doit être approuvée par l'assemblée générale des associés de la SCPI, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la Société de Gestion, conformément aux dispositions du Chapitre III de la présente note d'information.

Lorsqu'il est envisagé d'acheter un bien à un vendeur lequel est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, celle-ci s'engage à faire procéder à une expertise préalable du bien par l'expert immobilier de la SCPI visé à la section 6 du Chapitre VI de la présente note d'information.

4. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des éta-

blissements visés à l'article L. 341-3 du Code monétaire et financier (notamment établissements de crédit, établissements de paiement, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances, et conseillers en investissements financiers).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital, ce qui est le cas de la SCPI.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du RGAMF qui prévoit notamment que dans toute publicité doivent être indiqués (i) la dénomination sociale de la SCPI ; (ii) l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement, et (iii) le numéro du BALO dans lequel est parue la notice.

5. RÉGIME FISCAL

Les informations qui suivent représentent schématiquement la situation à jour en septembre 2021, à la date de la présente note, 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.

Les SCPI qui respectent leur objet social réglementaire, et qui sont autorisées à procéder à une offre au public de leurs parts sociales n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts (« CGI »).

Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont alors personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI. Ainsi, chaque produit encaissé, ou acquis selon les cas, par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. La quote-part de résultat ainsi déterminée pour chaque associé est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs et de dividendes versés par ses filiales soumises à l'impôt sur les sociétés auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement.

En l'état actuel de la législation fiscale française, les dispositions suivantes s'appliquent (i) aux personnes physiques résidentes fiscales de France et de l'étranger et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et (ii) aux personnes morales résidentes de France et de l'étranger et soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

5.1 Fiscalité des revenus fonciers

a) Associé personne physique

Associé résident fiscal de France

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 au 31 décembre de chaque

année. 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, déterminés par les services fiscaux, de manière trimestrielle ou mensuelle selon l'option choisie par le porteur.

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

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite annuelle de

10 700 € (limite appréciée au niveau de chaque associé). Pour bénéficier de l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global, dans la limite précitée, (i) l'associé a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans à partir de l'année d'imputation du déficit et (ii) l'immeuble à l'origine du déficit doit être donné en location par la SCPI pendant trois ans à compter de l'année d'imputation du déficit. Ainsi, la cession des parts et/ou de l'immeuble par l'associé personne physique et/ou la SCPI dans le délai de trois ans précité peut conduire à la remise en cause des déficits imputés sur le revenu global. La fraction du déficit supérieure à cette limite de 10 700 €, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Les revenus fonciers provenant des parts de la SCPI peuvent être soumis, sous certaines conditions, au régime du micro-foncier.

Associé résident fiscal hors de France et affilié à un régime obligatoire de sécurité sociale de l'EEE ou de la Suisse, non affilié au régime obligatoire de sécurité sociale français

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, étant précisé que les revenus inférieurs ou égaux à la limite supérieure de la deuxième tranche du barème de l'impôt sur le revenu ne peuvent être imposés à un taux inférieur à 20% et à un taux de 30% au-delà de cette tranche, sauf à justifier d'un revenu mondial pouvant bénéficier d'un taux moyen d'imposition inférieur (option dans le cadre de la déclaration annuelle). La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Le revenu foncier imposable à l'impôt sur le revenu est en outre soumis au Prélèvement Social de Solidarité (actuellement au taux de 7,5 %).

Associé résident fiscal hors de France non affilié à un régime obligatoire de sécurité sociale de l'EEE ou de la Suisse, non affilié au régime obligatoire de sécurité sociale français

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, étant précisé que les revenus inférieurs ou égaux à la limite supérieure de la deuxième tranche du barème de l'impôt sur le revenu ne peuvent être imposés à un taux inférieur à 20 % et à un taux de 30 % au-delà de cette tranche, sauf à justifier d'un revenu mondial pouvant bénéficier d'un taux moyen d'imposition inférieur (option dans le cadre de la déclaration annuelle). La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Le revenu foncier imposable à l'impôt sur le revenu est en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (actuellement au taux de 17,2 %).

b) Associé personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables à l'impôt sur les sociétés.

Le bénéfice éventuellement constaté par l'associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés est imposé au taux de droit commun conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux. Le déficit éventuellement constaté participe à la formation du déficit de l'associé personne morale, qui sera reportable et imputable dans les conditions de droit commun.

5.2 Fiscalité des produits de placements à revenu fixe

a) Associé personne physique

Associé résident fiscal de France

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la SCPI et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Les produits de placement à revenu fixe perçus par les personnes physiques sont soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL ») de l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu. Dans le même délai, un prélèvement d'un taux global de 17,2% au titre des contributions sociales est effectué sur les revenus, lors de leur versement. Ces prélèvements sont obligatoires mais non libératoires de l'impôt sur le revenu et des contributions sociales.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence du foyer fiscal de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires (et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune), peuvent, sur demande expresse, être dispensés de l'application du PFNL. Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.

Les prélèvements effectués lors du versement par la SCPI s'imputent sur l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux dus au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. Lors de la souscription de la déclaration des revenus de l'année de réalisation de ce revenu, le contribuable a la possibilité d'opter pour l'assujettissement de ces revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu en lieu et place du taux forfaitaire de 12,8%. Cette option est annuelle, globale et irrévocable. En sus, la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) de 3 % ou 4 % selon le revenu fiscal de référence, est applicable le cas échéant.

Associé résident fiscal hors de France hors Etats et Territoires Non Coopératifs (ci-après ETNC)

Sous réserve des conventions fiscales internationales, aucun prélèvement à la source n'est appliqué en France sur ces revenus.

b) Associé personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés

Associé résident fiscal de France

Tout comme pour les revenus fonciers, si l'associé est passible de l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé

conformément aux règles applicables à l'impôt sur les sociétés. Le bénéfice éventuellement constaté par l'associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés est imposé au taux de droit commun conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Associé résident fiscal hors de France hors ETNC

Sous réserve des conventions fiscales internationales, aucun prélèvement à la source ne s'applique en France sur ces revenus.

5.3 Fiscalité des dividendes

a) Associé personne physique

Associé résident fiscal de France

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 perçus par les personnes physiques sont soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL ») de l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu. Dans le même délai, un prélèvement d'un taux global de 17,2% au titre des contributions sociales est effectué sur les revenus, lors de leur versement. Ces prélèvements sont obligatoires mais non libératoires de l'impôt sur le revenu et des contributions sociales.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence du foyer fiscal de l'avant dernière année est inférieur à 50 000 € pour les contribuables célibataires (et à 75 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune), peuvent, sur demande expresse, être dispensés de l'application du PFNL. Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.

Les prélèvements effectués lors du versement par la SCPI s'imputent sur l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux dues au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. Lors de la souscription de la déclaration des revenus de l'année de réalisation de ce revenu, le dividende brut est soumis au prélèvement forfaitaire unique au taux global de 30% mais le contribuable a la possibilité d'opter pour l'assujettissement de ces revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu en lieu et place du taux forfaitaire de 12,8%. En cas d'option pour le barème, les dividendes sont soumis au barème après un abattement de 40 %. Cette option est annuelle, globale et irrévocable.

En sus, la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) de 3 % ou 4 % selon le revenu fiscal de référence du foyer fiscal, est applicable le cas échéant sur le montant total du dividende.

Associé résident fiscal hors de France hors ETNC

Sous réserve des conventions fiscales internationales, les associés résidents hors de France sont soumis à une retenue à la source de 12,8% sur les versements effectués au titre des dividendes par la SCPI quel que soit leur revenu fiscal de référence.

b) Associé personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés

Associé résident fiscal de France

Tout comme pour les revenus fonciers, si l'associé est passible de l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables à l'impôt sur les sociétés. Le bénéfice éventuellement constaté par l'associé personne

morale est soumis à l'impôt sur les sociétés et imposé au taux de droit commun conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Associé résident fiscal hors de France hors ETNC

Sous réserve des conventions fiscales internationales, les dividendes versés aux associés personnes morales résident hors de France font l'objet d'une retenue à la source au taux de l'IS de droit commun (26,5% à ce jour).

5.4 Plus-values immobilières

a) Associé personne physique

Les plus-values sur cession de parts de la SCPI

Associé résident fiscal de France

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.

D'une façon générale, 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).

Afin d'éviter les doubles impositions ou doubles déductions lors de la cession des parts de la SCPI, le prix de revient des parts de la SCPI devrait faire l'objet de certains retraitements. Ainsi, le prix de revient des parts devra notamment (i) être majoré de la quote-part des bénéfices de la SCPI revenant à l'associé qui a été ajoutée aux revenus imposés de celui-ci, antérieurement à la cession, et (ii) minoré des bénéfices distribués par la SCPI.

La plus-value ainsi déterminée est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé ainsi qu'il suit :

Durée de détention (date à date)	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	pour l'impôt sur le revenu	pour les prélèvements sociaux ci-dessous
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6 ^{ème} année à la 21 ^{ème} année	6 %	1,65 %
22 ^{ème} année	4 %	1,60 %
Au-delà de la 22 ^{ème} année	-	9 %

Ainsi la plus-value immobilière est exonérée :

- au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette, après abattement, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de **19 %**, auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €, une surtaxe dont le taux progresse par tranches de 50 000 €, de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €.

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de **17,2 %**, s'appliquent après abattement.

L'impôt correspondant (19%+17,2% après abattements respectivement applicables pour le calcul de la base imposable de chacune des impositions) est acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession par le cédant. Il pourra donner mandat à la société de gestion pour l'accomplissement de ces formalités.

En sus, le cédant doit déclarer, dans la déclaration des revenus de l'année de réalisation de cette cession, la plus-value immobilière réalisée pour la soumettre le cas échéant à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) de 3 % ou 4 % selon le revenu fiscal de référence du foyer fiscal.

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-values immobilières n'est possible tant sur des plus-values immobilières de même nature que sur le revenu global.

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

Associé résident fiscal hors de France et affilié à un régime obligatoire de sécurité sociale de l'EEE ou de la Suisse, non affilié au régime obligatoire de sécurité sociale français

Les associés personnes physiques résidents hors de France sont imposés sous réserve des conventions fiscales internationales à un prélèvement équivalent à celui des associés résidents français (art.244 bis A du CGI) avec application des abattements, mais, s'agissant des prélèvements sociaux, ne sont imposables qu'au Prélèvement Social de Solidarité de 7,5% lorsqu'ils sont affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale dans l'EEE ou la Suisse (art. 244 bis A du CGI) et qu'ils ne sont pas affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale français.

L'associé cédant est tenu de déposer une déclaration 2048 M dans les trente jours de la cession et d'acquitter le prélèvement. Il pourra donner mandat à la société de gestion pour l'accomplissement de ces formalités. Il est précisé que les ressortissants du Liechtenstein, bien que membre de l'EEE, sont tenus de recourir à un représentant fiscal si la cession porte sur un prix supérieur à 150 000 €, lequel devra obligatoirement souscrire la déclaration.

Associé résident fiscal hors de France hors UE, EEE ou Suisse et hors ETNC

Les associés personnes physiques résidents hors de l'Union Européenne, d'Islande, de Norvège, du Liechtenstein et de la Suisse sont imposés sous réserve des conventions fiscales internationales à un prélèvement équivalent à celui des associés résidents français (art.244 bis A du CGI) avec application des abattements, et aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %.

L'associé cédant est tenu de déposer une déclaration 2048 M dans les trente jours de la cession et d'acquitter le prélèvement. Il pourra donner mandat à la société de gestion pour l'accomplissement de ces formalités. Il implique la désignation d'un représentant fiscal si la cession porte sur un prix supérieur à 150 000€, lequel devra obligatoirement souscrire la déclaration.

Les plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI

Associé résident fiscal de France

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.

Cependant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant bien par bien,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :

- des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acqui-

sition,

- des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif à la cession de parts sociales de la SCPI.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 %, majoré de la surtaxe, s'il y a lieu, de 2 à 6 % et des prélèvements sociaux de 17,2 %, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Sauf exception, la moins-value brute réalisée sur les biens cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

Associé résident fiscal hors de France hors ETNC

Les associés personnes physiques résidents hors de France sont imposés à un prélèvement équivalent à celui des associés résidents français (art.244 bis A du CGI), dont l'assiette est calculée comme pour les associés résidents fiscalement en France, sous réserve des conventions fiscales internationales mais, s'agissant des prélèvements sociaux, ne sont imposables qu'au Prélèvement Social de Solidarité de 7,5% lorsqu'ils sont affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale dans l'EEE ou la Suisse (art. 244 bis A du CGI) et qu'ils ne sont pas affiliés à un régime de sécurité sociale français. A défaut, le taux global des prélèvements sociaux de 17,2% est applicable.

L'établissement de la déclaration et le paiement de ces prélèvements, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés concernés. Il implique la désignation d'un représentant fiscal par l'associé s'il n'est pas domicilié dans un État de l'UE, en Norvège, en Islande ou en Suisse et que la cession porte sur un prix supérieur à 150 000 €.

b) Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

Les plus-values sur cession de parts de la SCPI

Associé personne morale résident fiscal français

Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Associé personne morale résident fiscal dans l'Union Européenne ou l'EEE

Les associés personnes morales résidents dans l'UE ou l'EEE sont, sous réserve des conventions fiscales internationales, assujettis au prélèvement de l'article 244 bis A du CGI, déterminé dans les mêmes conditions que pour les associés personnes morales à l'IS résidents fiscalement en France et au taux de l'IS de droit commun (26,5% en 2021).

L'associé cédant est tenu de déposer une déclaration 2048 M dans les trente jours de la cession et d'acquitter le prélèvement. Il pourra donner mandat à la société de gestion pour l'accomplissement de ces formalités.

Il est précisé que les ressortissants du Liechtenstein, bien que membre de l'EEE, sont tenus de recourir à un représentant fiscal si la cession porte sur un prix supérieur à 150 000 €, lequel devra obligatoirement souscrire la déclaration.

Associé personne morale résident fiscal hors Union Européenne ou EEE

Les associés personnes morales résidents hors Union Euro-

péenne ou d'un pays de l'EEE sont, sous réserve des conventions fiscales internationales, assujettis au prélèvement de l'article 244 bis A du CGI, calculé dans les mêmes conditions que pour les associés personnes morales à l'IS résidents fiscalement en France.

L'associé cédant est tenu de déposer une déclaration 2048 M dans les trente jours de la cession et d'acquitter le prélèvement. Il pourra donner mandat à la société de gestion pour l'accomplissement de ces formalités. Il implique la désignation d'un représentant fiscal si la cession porte sur un prix supérieur à 150 000 €, lequel devra obligatoirement souscrire la déclaration.

Les plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI

Associé personne morale résident fiscal de France

Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Associé personne morale résident fiscal hors de France

Les associés personnes morales résidents hors de France sont, sous réserve des conventions fiscales internationales, assujettis au prélèvement de l'article 244 bis A du CGI, selon le même taux d'IS applicable aux sociétés françaises, calculé sur une base déterminée dans les mêmes conditions que pour les associés personnes morales à l'IS résidents fiscalement en France.

L'établissement de la déclaration et le paiement de ce prélèvement, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés concernés. Il implique la désignation d'un représentant fiscal par l'associé s'il n'est pas domicilié dans un État de l'UE, en Islande, en Norvège ou en Suisse et que la cession porte sur un prix supérieur à 150 000 €

5.5 Déductibilité de la CSG

Les prélèvements sociaux en vigueur représentent un taux global de 17,2 % se décomposant comme suit :

- la Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de 9,2 % (*),
- la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S), au taux de 0,5 %,
- Prélèvement de solidarité, au taux de 7,5 %.

(*) Une partie de cette CSG est déductible du revenu brut global de l'associé personne physique résident de France au titre de l'année de son paiement. Cette part déductible est de 6,8 %. Néanmoins, lorsque les revenus sont imposés au titre du PFU, la CSG n'est pas déductible. Elle n'est pas non plus déductible s'agissant des associés personnes physiques résidents hors de France.

5.6 Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'article 31 de la loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017 (Loi de finances pour 2018) a instauré un impôt annuel sur la fortune immobilière à compter du 1er janvier 2018 (l'« IFI »).

L'IFI est un impôt déclaratif et progressif qui cible le patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement par les personnes physiques.

Sont ainsi soumises à l'IFI les personnes physiques dont la valeur nette des actifs imposables (i.e. biens ou droits immobiliers) est supérieure, au 1er janvier de l'année d'imposition, au seuil d'imposition prévu à l'article 964 du CGI (1 300 000 euros au 1er janvier 2021). S'agissant des résidents fiscaux français, ce seuil s'apprécie à raison des biens ou droits immobiliers, détenus directement ou indirectement, situés en France et hors de France.

L'assiette de l'IFI comprend notamment la valeur des parts ou actions de sociétés ou organismes établis en France et hors de France appartenant au redevable et aux membres de son foyer fiscal, à hauteur de la fraction représentative des biens ou droits immobiliers (valeur réelle des actifs immobiliers/valeur réelle de tous les actifs), non exonérés, détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.

Les parts de la SCPI détenues directement ou indirectement par les associés personnes physiques entrent dans l'assiette de l'IFI, dans les conditions de droit commun, à hauteur de la fraction mentionnée ci-dessus.

En cas de démembrement, les parts de SCPI sont imposables en principe à l'IFI dans le patrimoine de l'usufruitier associé personne physique pour leur valeur en pleine propriété.

L'associé personne physique nu-propriétaire n'est donc pas imposable sur les parts de SCPI détenues directement.

En cas de détention indirecte de la nue-propriété ou de l'usufruit, la valeur représentative de la nue-propriété ou de l'usufruit dans la société propriétaire doit être déclarée.

Dans l'hypothèse où le redevable détient directement l'usufruit et indirectement la nue-propriété de parts de la SCPI, il est admis que la valorisation de la nue-propriété soit neutralisée pour la souscription de la déclaration d'IFI afin d'éviter une double imposition.

Les associés non-résidents doivent intégrer les parts de SCPI détenues directement en usufruit ou pleine propriété sous réserve que leur patrimoine immobilier français excède le seuil d'imposition à l'IFI (soit 1 300 000 €).

En cas de détention indirecte, ils doivent déclarer les parts ou actions de la société associée à proportion de la valeur représentative des parts de SCPI dans l'actif de la société propriétaire (valeur réelle des actifs immobiliers français/valeur réelle de tous les actifs de la société) dans les mêmes conditions que les associés résidents de France.

6. MODALITÉS D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen des documents suivants :

- le rapport annuel, préparé à l'occasion de l'assemblée générale annuelle, regroupe l'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports du commissaire aux comptes).
- le bulletin d'information trimestriel, diffusé dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre, fait ressortir les principaux événements de la vie sociale de la période en cours.

6.1 Rapport annuel

Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la Société de Gestion et la composition du conseil de surveillance.

Il est adressé chaque année à chacun des associés en même temps que sa convocation à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la SCPI, conformément aux dispositions de l'article 422-227 du RGAMF.

Dans le rapport annuel sont regroupés ;

- le rapport de gestion de la Société de Gestion sur l'exercice écoulé ;
- les comptes et annexes de l'exercice écoulé ;
- le rapport du conseil de surveillance de la SCPI ;
- les documents de synthèse définis par le plan compte et

comportant la certification donnée par le commissaire aux comptes notamment par le biais des rapports du commissaire aux comptes, et

- le cas échéant, tout changement substantiel, au sens de l'article 106 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission Européenne du 19 décembre 2012, dans les informations visées à la section 6.3 du présent Chapitre ci-après intervenu au cours de l'exercice sur lequel porte le rapport.

Dans la mesure où la Société de Gestion est agréée conformément à la Directive AIFM, le rapport annuel comprend également le montant total des rémunérations pour l'exercice, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par la Société de Gestion à son personnel, et le nombre de bénéficiaires, et, le cas échéant, l'intéressement aux plus-values versé par la SCPI.

La Société de Gestion rend disponible ce rapport annuel au plus tard six (6) mois après la fin de l'exercice financier écoulé. Ce rapport annuel est fourni aux associés sur demande. Il est également mis à la disposition de l'Autorité des marchés financiers.

6.2 Bulletin trimestriel d'information

Conformément aux dispositions de l'article 422-228 du RGAMF, dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin trimestriel d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du trimestre écoulé, chaque trimestre depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

6.3 Indication sur les modalités et les échéances de communication des informations exigées aux IV (gestion de la liquidité) et V (effet de levier) de l'article 421-34 du Règlement général de l'AMF

Les informations visées par le IV (gestion de la liquidité) et le V (levier) de l'article 421-34 du RGAMF seront communiquées une fois par an aux associés par le biais du rapport de gestion contenu dans le rapport annuel.



CHAPITRE V

ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SCPI

1. LA SCPI

Dénomination sociale : ACTIVIMMO.

Nationalité : française.

Siège social : 87, avenue Kléber, 75116 Paris.

Forme et législation : société civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public de ses titres, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-1, L. 214-24 à L. 214-24-23, L. 214-86 à L. 214-120, L. 231-8 à L. 231-21 du Code monétaire et financier, le RGAMF, tous textes subséquents ainsi que par ses statuts.

Lieu de dépôt des statuts : Les statuts sont déposés au siège social de la SCPI.

Immatriculation au RCS : R.C.S. Paris - SIRET : 853 533 594 - Code APE : 6820B.

Durée : la durée de la SCPI est fixée à 99 ans à dater de son immatriculation au RCS, soit jusqu'au 1^{er} septembre 2118, sous réserve des cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

Objet social : La SCPI a pour objet :

- i) l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement ou par la construction pour compte propre, d'un patrimoine immobilier affecté à la location ;
- ii) la gestion dudit patrimoine immobilier locatif, et plus particulièrement pour la SCPI, un patrimoine spécialisé dans l'immobilier tertiaire à dominante de locaux d'activités, d'entrepôts, de messagerie et de logistiques, et accessoirement bureaux ou commerces ne dépassant trente pour cent (30 %) de la valeur vénale du patrimoine situé en France, dans les grandes métropoles de l'Union Européenne ou en périphérie de ces métropoles ;
- i) pour les besoins de sa gestion, la réalisation de travaux de toute nature dans les immeubles qu'elle détient, notamment les opérations afférentes à leur construction, rénovation, entretien, réhabilitation, amélioration, agrandissement, reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques; elle peut acquérir des équipements ou des installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- ii) la cession d'éléments de patrimoine immobilier, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; étant précisé que ce paragraphe s'applique quoique la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;
- iii) la détention de participations dans (i) des parts de sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché et dont les associés répondent du passif au-delà de leurs apports, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens, dont les autres actifs sont liquides (en particulier, (x) avances en compte courant mentionnés à l'article L. 214-102 du Code

monétaire et financier, (y) créances résultant de l'activité principale de la Société, (z) dépôts et liquidités), et (ii) des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ou organismes équivalents de droit étranger ; et

- iv) la détention de dépôts et de liquidités, de consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et de conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

Exercice social : Du 1^{er} janvier au 31 décembre ; étant précisé que le premier exercice social se clôturera le 31 décembre 2019.

Capital initial : Les fondateurs ont souscrit en 2019, un capital social s'élevant à un million quatre cent quarante-neuf mille cent euros (1.449.500 €), augmenté d'une prime d'émission de quarante-six (46) euros par part et réparti entre les fondateurs.

Capital social statutaire ou maximum : Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Le capital social statutaire est fixé à un milliard d'euros (1.000.000.000 €) divisé en deux millions (2.000.000) de parts d'une valeur nominale de cinq cents euros (500 €) chacune. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion est porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Capital social minimum : Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille euros (760.000 €).

2. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

La SCPI ACTIVIMMO est administrée par une première société de gestion de portefeuille, désignée dans les statuts et agréée par l'AMF. Cette première Société de Gestion de la SCPI est nommée pour une durée de six ans jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice complet. À l'issue de cette période initiale de six ans, le mandat de la Société de Gestion sera renouvelable par durée de trois ans expirant chacune à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice suivant celui au cours duquel la Société de Gestion a été désignée.

Dénomination : ALDERAN.

Siège social : 87, avenue Kléber – 75116 Paris.

Bureaux et adresse courrier : 87, avenue Kléber – 75116 Paris

Nationalité : française.

Forme juridique : société par actions simplifiée.

Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés : 538 704 479 R.C.S. Paris.

Code APE : 6820B.

N° d'agrément AMF : GP-17000026 délivré le 5 septembre 2017.

Agrément AIFM : 5 septembre 2017.

Objet social / description des obligations : ALDERAN a pour objet social, (i) à titre principal, notamment (a) la gestion de portefeuilles individuels ou collectifs d'instruments financiers pour le compte de tiers et (b) la fourniture de conseil en investissement immobilier sur la base d'un programme d'activité immobilier dans les limites fixées par l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF, et (ii) à titre accessoire, notamment (a) la gestion immobilière et la gérance de toutes sociétés civiles ou commerciales et, à ce titre, notamment la location, l'exploitation, directe ou indirecte, la gestion, la mise en rendement sous quelque forme que ce soit, la prise à bail de tous immeubles bâtis ou non bâtis, et (b) la valorisation éventuelle des droits ou biens immobiliers construits ou à construire notamment par la réalisation de tous travaux de construction, d'extension et/ou d'amélioration d'entretien, d'aménagement et de réparation ou tous autres travaux nécessaires à l'activité.

Par ailleurs, la Société de Gestion assure à ce jour la gestion de deux organismes professionnels de placement collectif en immobilier (OPPCI).

Capital social : 1.440.000 euros.

Répartition du capital : Actionnaire direct majoritaire : Ojirel SAS

Direction : M. Rémy Bourgeon (Président), M. Benjamin Le Baut (Directeur Général).

Responsabilité : Afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de FIA, la Société de Gestion est couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle et dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour assurer l'adéquation de couverture au regard de la valeur totale des portefeuilles de FIA gérés et garantir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

3.1 Attributions

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.

L'organisation des réunions et les conditions dans lesquelles les membres du conseil de surveillance adoptent les décisions de ce conseil sont détaillées à l'article 16-2 des statuts de la SCPI.

3.2 Nombre de membres

Le Conseil de surveillance est composé de sept (7) associés au moins et neuf (9) au plus.

3.3 Durée de mandat

Les membres du conseil de surveillance sont élus pour trois (3) ans. En cas de décès ou de démission, le conseil peut, tant que le nombre de membres est au moins égal à sept, coopter un nouveau membre dont le mandat expire à la prochaine assemblée.

3.4 Composition

Le conseil de surveillance est ainsi composé des membres ci-dessous, depuis l'assemblée générale du 24 juin 2019, nommés pour trois ans jusqu'à l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 :

Nom Prénom ou raison sociale	Profession
Christian Bouthié	Vétérinaire praticien retraité
Jean-Luc Bronsart	Retraité de la fonction public
Philippe Baratte	Investisseur Immobilier
Raphaël Oziel	Gestionnaire de patrimoine
SCI PILLNEUIL représentée par Thibault Delahayes	Gestionnaire de patrimoine
Jacques Vandeputte	Gestionnaire de patrimoine
Philippe Germain	Dirigeant fondateur d'une société de conseils en immobilier
SC BAREL représentée par Léon Baruc	Directeur et Fondateur d'une foncière d'investissement
LTDF Capital représentée par Yoann Turpin	Responsable des investissements immobiliers France et Europe

Le Président du Conseil de Surveillance est la SCI PILLNEUIL représentée par Monsieur Thibault Delahaye. Monsieur Raphaël Oziel a été élu Vice-Président.

3.5 Renouvellement, candidatures, désignation

Conformément à l'article 422-200 du RGAMF, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs. La durée maximale du mandat des représentants au conseil de surveillance sera limitée à trois ans.

La Société de Gestion sollicitera les candidatures avant l'assemblée générale des associés au cours de laquelle intervient la nomination des membres du conseil de surveillance.

Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R. 214-144 du Code monétaire et financier, à savoir :

- les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ; et
- les emplois ou fonctions occupés dans la SCPI par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux associés avec la lettre de convocation à l'assemblée générale. À cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents aux assemblées générales et les votes par correspondance.

Il est précisé que les membres du conseil de surveillance doivent souscrire initialement et conserver au minimum vingt (20) parts pendant toute la durée de leur mandat.

4. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le Commissaire aux comptes est BM&A SAS (RCS 348 461 443 Paris) représenté par Marie-Cécile Moinier, 11 rue de Laborde, 75008 Paris nommé par l'assemblée générale du 24 juin 2019.

Le mandat du commissaire aux comptes sus-désigné expirera le jour de l'Assemblée Générale annuelle appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

Le commissaire aux comptes certifie la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat, du bilan, c'est-à-dire de l'état du patrimoine, du tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et des annexes. Il a pour mission permanente de vérifier les livres et les valeurs de la SCPI, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux.

5. LE DÉPOSITAIRE

La Société de Gestion a désigné Société Générale en qualité de dépositaire de la SCPI. Une convention a été signée le 24 juin 2019 entre ALDERAN et Société Générale afin de définir les termes et conditions de la mission de cette dernière en qualité de dépositaire.

Le dépositaire a pour mission de veiller :

- à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI,

Le dépositaire :

- assure le contrôle de la tenue de registre des associés ;
- assure la garde des actifs de la SCPI dans les conditions fixées par la réglementation ;
- s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI ;
- s'assure que le calcul de la valeur des parts de la SCPI est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI ;
- exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI ;
- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- s'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

6. EXPERT IMMOBILIER EN ÉVALUATION

Jones Lang LaSalle Expertises (40-42 rue de la Boétie 75008 PARIS) a été nommé en tant qu'expert immobilier en évaluation par l'assemblée générale du 24 juin 2019, après accord de l'AMF, pour une durée de cinq (5) ans soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024.

Comme toute la profession des experts immobiliers de la place, ils ont refusé d'être qualifiés d'expert externe en évaluation au sens de l'article L. 214-24-13 à 26 du Code monétaire et financier. Leur mission se limite en conséquence à l'estimation de la valeur vénale des actifs immobiliers à l'exclusion de la valeur de réalisation et de reconstitution de la SCPI dont l'estimation reste à la charge de la société de gestion.

En conséquence, la Société de Gestion a décidé d'assurer elle-même le rôle d'évaluation conformément à l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier, par la mise en place d'un comité d'évaluation immobilière se tenant annuellement.

7. INFORMATION

Responsable de l'information : Monsieur Rémy Bourgeon

Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information : Monsieur Rémy Bourgeon – Président d'ALDERAN

Adresse : ALDERAN

87, avenue Kléber – 75116 Paris

Tél : +33 (0)1 42 89 47 95

Site internet : www.alderan.fr

Rémy Bourgeon
ALDERAN



VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L. 411-1, L. 411-2 L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 19-14 en date du 26 juillet 2019.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.





Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des
Marchés Financiers le 5 septembre 2017

87, avenue Kléber • 75116 Paris
Tél. : + 33 (01) 42 89 47 95

Agrément AMF n° GP-17000026

www.alderan.fr