



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

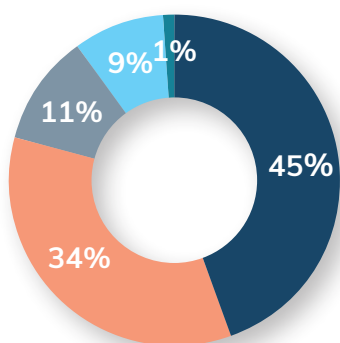


ZONES GÉOGRAPHIQUES

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



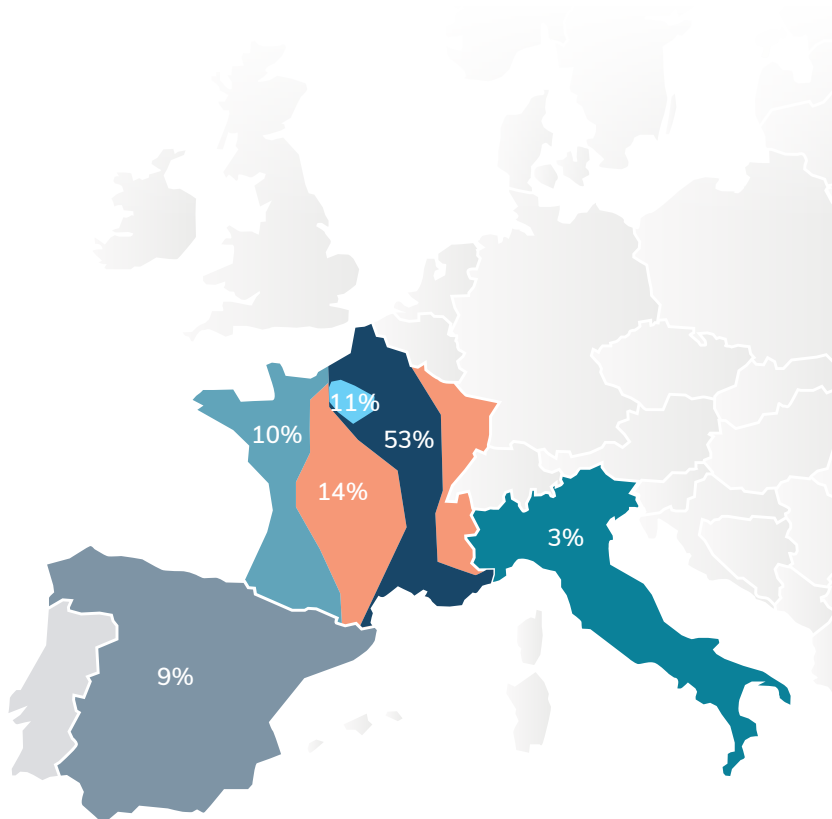
10% Arc atlantique



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

 ActivImmo

PATRIMOINE D'ACTIVIMMO AU 31 DÉCEMBRE 2023

Châlons-en-Champagne

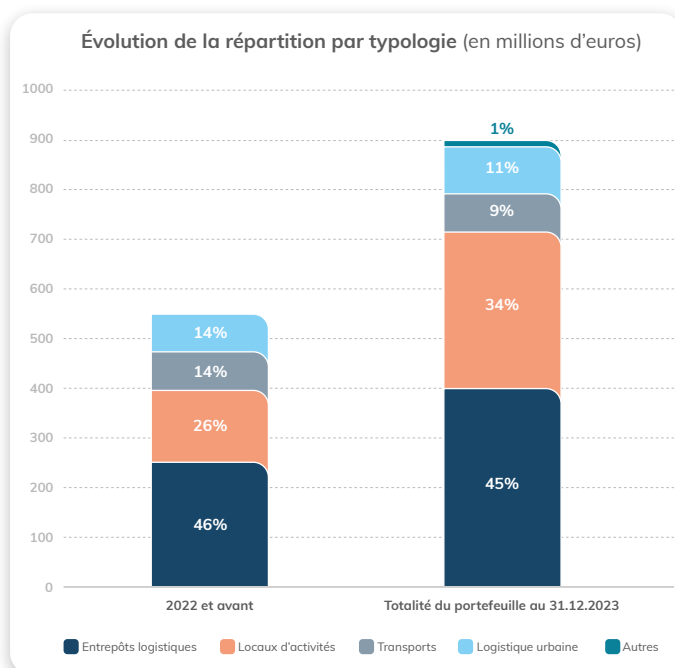
PATRIMOINE D'ACTIVIMMO AU 31.12.2023

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.



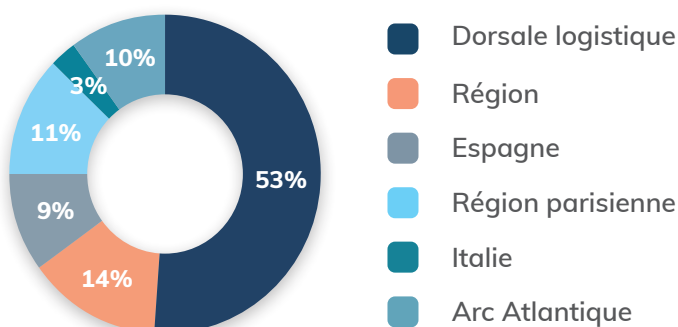
En 2023, la proportion de locaux d'activités s'est accrue. Le portefeuille est ainsi plus équilibré et parfaitement en ligne avec la politique d'investissement. En effet, 99% des actifs sont des actifs de logistique et activités, et 1% de catégorie « autres » correspond à un campus tertiaire offrant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

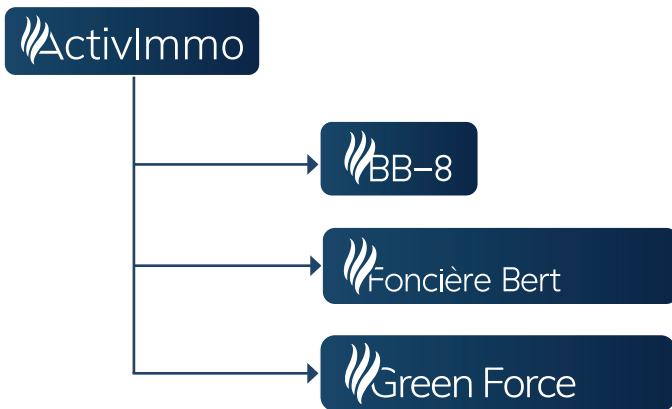


ORGANIGRAMME ACTIVIMMO

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.

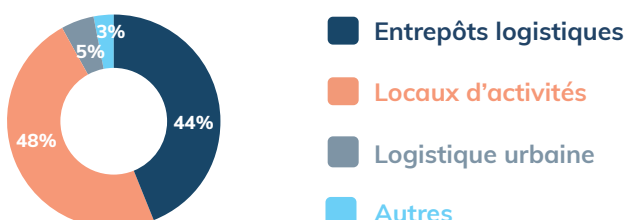


ACQUISITIONS DE L'ANNÉE 2023

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.

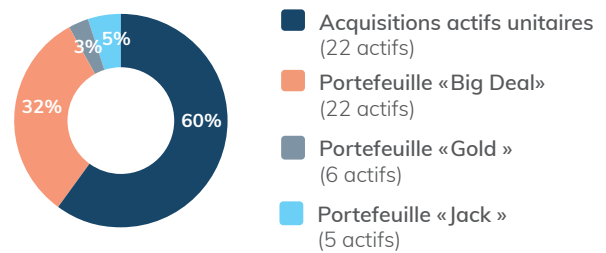
La forte collecte en 2023 a permis à ActivImmo de renforcer sa diversification géographique grâce à une première acquisition en Italie. ActivImmo compte poursuivre cette extension internationale en 2024.



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 pré loués).

- 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

*Périmètre allemand en cours de due diligence et acquisition prévue au 1^{er} semestre 2024.

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 | 116 000 m² & 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 100 000 € et peut donc être versé en numéraire dans l'année qui suit la clôture de l'exercice au titre duquel elle a été attribuée.

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)



 ActivImmo

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 :

- Note d'acquisition : 44,9
- Note actuelle : 85,6
- ↑ Évolution : +40,7
- ⊕ 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
GOVERNANCE 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
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		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'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 Agustín del Guadalupe. 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
GOVERNANCE 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
GOVERNANCE 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, ActivImmo 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
Fretilin	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'Achenis, 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)					
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oui	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non
<input type="checkbox"/>		Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental: ____%	<input type="checkbox"/>		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
	<input type="checkbox"/>	dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE		<input type="checkbox"/>	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
	<input type="checkbox"/>	dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE		<input type="checkbox"/>	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
				<input type="checkbox"/>	ayant un objectif social
<input type="checkbox"/>		Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social: ____%	<input checked="" type="checkbox"/>		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%

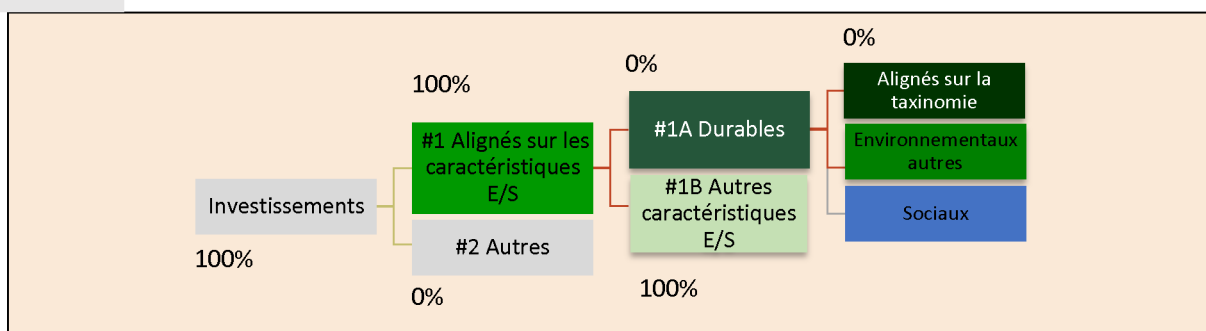
La liste comprend les investissements constituant la **plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :



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 investit 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.