



Dividende versé le  
**31/01/2022**

Épône

ACTIVIMMO est une SCPI à capital variable ayant pour objectif de constituer un patrimoine immobilier locatif majoritairement fondé sur les bâtiments d'activités et de logistique urbaine en anticipant l'évolution des modes de consommation et le développement du E-commerce entraînant, notamment, de nouvelles logiques de distribution.

## L'ESSENTIEL du 4<sup>ème</sup> trimestre

### 5 ACQUISITIONS

#### LOCAUX D'ACTIVITÉS (3 actifs)

- 21 147m<sup>2</sup> de locaux d'activités à Vire (14), Vitrolles (13) et un parc d'activités à Lesquin (59)

#### LOGISTIQUE URBAINE (2 actifs)

- 10 050 m<sup>2</sup> de logistique urbaine à Bourg-Achard (14) et Neuville-en-Ferrain (59)



### OBTENTION DU LABEL ISR

(Investissement Socialement Responsable)  
Le 8 décembre 2021



### COLLECTE

**75M€**  
au cours du  
4<sup>ème</sup> trimestre

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### 5 acquisitions au 4<sup>ème</sup> trimestre

ActivImmo a acquis cinq actifs au cours du dernier trimestre pour une valeur totale de 27,7M€ hors droits. Ces sites sont situés à Vire (14), Bourg-Achard (27), Vitrolles (13), Neuville-en-Ferrain (59) et Lesquin (59) et développent une surface totale de 31 197m<sup>2</sup>.

Les 4 premiers actifs sont entièrement loués à 7 locataires pour un loyer annuel de 1,3M€.

L'actif de Lesquin est loué pour un an

par le groupe Norauto. A l'issue de cette période, il va être redéveloppé en vue de la création d'un parc d'activités neuf composé de 24 cellules réparties sur 5 bâtiments pour une surface totale de 8 587 m<sup>2</sup>. Au cours de l'année de construction, Alderan s'attachera à la commercialisation locative des futurs bâtiments.

La réalisation de tels projets qui comportent des leviers de création de valeur correspond typiquement au savoir-faire d'Alderlan et permet aux associés d'obtenir à terme des rendements plus importants que si l'actif avait été acquis neuf et déjà occupé.

### Agrandissement de Chauray

L'actif de Chauray détenu par la filiale BB-8 d'ActivImmo dispose

d'une réserve foncière permettant la construction de 3 nouveaux bâtiments d'activités pour un total de 5 553m<sup>2</sup>. La construction d'un premier bâtiment a été lancée et devrait s'achever mi-2022. Les autres seront lancées au fur et à mesure de la commercialisation des premiers.

### Obtention du Label ISR

Le 8 décembre 2021, ActivImmo a obtenu le label ISR. Ce label répond à la demande des investisseurs qui sont de plus en plus nombreux à souhaiter que leurs placements respectent des critères extra financiers en matière de performance durable.

### 328 M€ de capitalisation

La capitalisation de votre SCPI atteint 328 M€ au 31 décembre 2021.

### Dividende au titre du quatrième trimestre 2021 : 9,28€ par part

ActivImmo va verser un dividende de 9,28 € par part en pleine jouissance sur le trimestre. Ce versement permet d'atteindre 6,02% de rendement annuel.

Une partie de ce dividende fera l'objet d'une retenue à la source pour les associés imposés à l'impôt sur les revenus. Vous trouverez plus de détails à la page 5 du BTI.

Toute l'équipe d'Alderlan vous présente ses meilleurs vœux pour l'année 2022.

## CHIFFRES CLÉS au 31.12.2021



**328 M€**  
capitalisation



**285 889 m<sup>2</sup>**  
de surfaces gérées



**196 M€**  
valeur du  
portefeuille\*



**12,8 M€**  
loyers en place

# SYNTHÈSE DU PATRIMOINE

## au 31 décembre 2021

### L'essentiel

Au cours du quatrième trimestre 2021, ActivImmo a fait l'acquisition de 5 immeubles pour un montant total de 27,7M€ (hors droits). Les acquisitions réalisées s'inscrivent parfaitement dans la continuité de la stratégie d'investissement d'ActivImmo.

Il convient aussi de noter que la filiale « Foncière Bert Invest » d'ActivImmo a exécuté la promesse de vente de l'actif de Mercuriol. Cette promesse avait été signée par l'ancien actionnaire de Foncière Bert Invest. ActivImmo a ainsi bénéficié de loyers durant la période de détention.

La surface sous gestion a ainsi atteint 285 889m<sup>2</sup> et la valeur du portefeuille ActivImmo s'élève maintenant à 196M€ hors droits.

### Financements

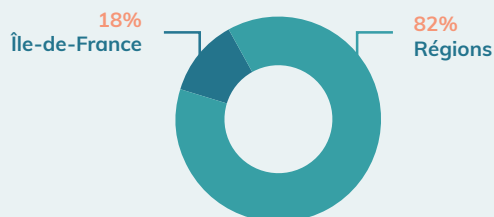
Alderan a négocié pour le compte d'ActivImmo la mise en place de deux lignes de trésorerie pour un total de 10M€ pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipation de la collecte et ainsi acquérir des actifs avant l'entrée en jouissance des fonds.

Ces lignes de trésorerie ont été formellement mises en place en janvier 2021 mais ne sont pas encore tirées au 31/12/2021.

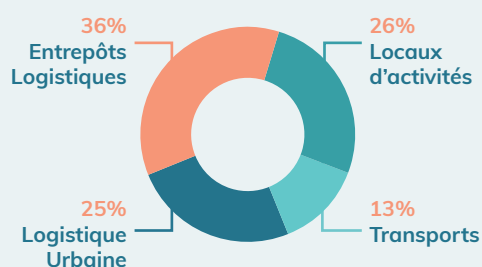
Alderan a aussi mis en place un emprunt de 1,5M€ (pour un investissement de 1,7M€) pour le financement de la construction des bâtiments de Chauray.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

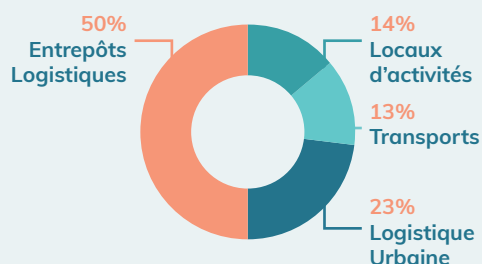
### Répartition géographique (en valeur vénale)



### Répartition par typologie (en valeur vénale)



### Répartition par typologie (en surfaces)



# ACQUISITIONS

## du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION ACTIVIMMO N°21-04

Le 14 décembre, ActivImmo a fait l'acquisition d'un bâtiment d'activités / bureaux de 5 600 m<sup>2</sup> localisé en Normandie, à Vire (14). Le site est situé au sein d'une zone d'activité identifiée « Le Gast » à proximité de l'autoroute des Estuaires A84. L'actif est en très bon état, une réfection totale de la toiture a été réalisée en 2018, il possède de bonnes caractéristiques techniques. L'ensemble est loué à un groupe industriel dont le site de production est situé en face. La durée d'engagement ferme résiduelle est supérieure à cinq ans.



### VIRE (14)

Adresse : 2, rue Charles Teller  
Typologie : Locaux d'activités  
Date d'acquisition : 14/12/2021  
Surface locative : 5 600 m<sup>2</sup>  
Locataire : SOGEFI



### BOURG-ACHARD (27)

Adresse : all. Delamare Deboutteville  
Typologie : Logistique urbaine  
Date d'acquisition : 17/12/2021  
Surface locative : 2 100 m<sup>2</sup>  
Locataires : CAP DEPO

Le 17 décembre, ActivImmo a fait l'acquisition d'un bâtiment d'activités de 2 100 m<sup>2</sup> localisé en région Rouennaise, au sein de la zone d'activités de Bourg Achard (27). Le site bénéficie d'une localisation stratégique à proximité immédiate de l'échangeur A13/A28. Il s'agit d'un bâtiment récent, livré en 2012. L'ensemble est loué à CAP DEPO, qui opère sur le conditionnement et la logistique de produits de pharmacie et para-pharmacie. La durée d'engagement ferme résiduelle est supérieure à trois ans.

## LABEL ISR

### construire la logistique durable de demain



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

### LES 3 AXES DE LA POLITIQUE ESG D'ACTIVIMMO SONT LES SUIVANTS :

- **Environnement** : limiter les impacts des locaux logistiques (sur les volets énergie, carbone, eau et plus spécialement déchets et biodiversité)
- **Social** : associer performance du bâti pour l'usage logistique et le bien-être de ses occupants
- **Gouvernance** : intégration au territoire et mobilisation des parties prenantes.

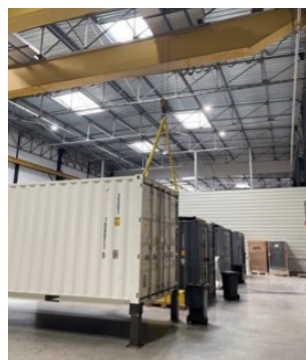


*« La décision de labelliser ActivImmo résulte d'une conviction éthique forte qui nous anime chez Alderan. L'obtention du label ISR est le résultat d'un an de travail et constitue une nouvelle étape structurante pour améliorer la performance ESG de notre patrimoine sous gestion et accompagner nos clients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

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



Le 20 décembre, ActivImmo a fait l'acquisition d'un ensemble immobilier de 7 402m<sup>2</sup> mixte activités/bureaux situé au sein de la zone industrielle « Les Estroublans » dans le sud de Vitrolles. L'actif bénéficie d'une bonne accessibilité par voie routière avec notamment l'autoroute A7 à proximité immédiate. Le tout est réparti sur trois bâtiments indépendants entièrement rénovés il y a moins d'un an. Le site est intégralement loué à 3 locataires : EIFFAGE, CEGELEC et ENDEL. La durée d'engagement ferme résiduelle est supérieure à quatre ans.



### VITROLLES (13)

Adresse : 9-13, rue de Lisbonne  
 Typologie : Locaux d'activités  
 Date d'acquisition : 20/12/2021  
 Surface locative : 7 402 m<sup>2</sup>  
 Locataires : EIFFAGE, CEGELEC, ENDEL



### LESQUIN (59)

Adresse : 15, rue des Seringats  
 Typologie : Locaux d'activités  
 Date d'acquisition : 21/12/2021  
 Surface locative : 8 145 m<sup>2</sup>  
 Locataires : NORAUTO

Le 21 décembre, ActivImmo a fait l'acquisition d'un ensemble immobilier tertiaire de 8 145 m<sup>2</sup> composé de deux bâtiments indépendants situé à l'entrée du Centre Régional de Transport de Lesquin au sud de l'agglomération lilloise. Le site bénéficie d'une bonne accessibilité par voie routière avec notamment l'accès direct à l'autoroute A23 et à 5 km de l'autoroute A1. L'ensemble est intégralement loué au groupe NORAUTO dans le cadre d'un bail dérogatoire d'un an. Le projet prévoit, à la libération des locaux, le développement d'un Parc d'activités neuf composé de 24 cellules réparties sur 5 bâtiments pour une surface totale de 8 587 m<sup>2</sup>.

Le 30 décembre, ActivImmo a fait l'acquisition d'un entrepôt logistique de 7 950 m<sup>2</sup> situé au sein du Parc d'Activités de Neuville-en-Ferrain dit « PANEF », à 15 minutes de Lille. L'actif bénéficie d'une bonne accessibilité par voie routière avec notamment l'autoroute A22 à proximité immédiate. Le site est loué à 2 locataires : LOGVAD et LD5. La durée d'engagement ferme résiduelle est supérieure à quatre ans. Une stratégie d'optimisation foncière est possible à long terme puisque la SCPI est déjà propriétaire du foncier adjacent (également bâti et 100% loué à LOGVAD).



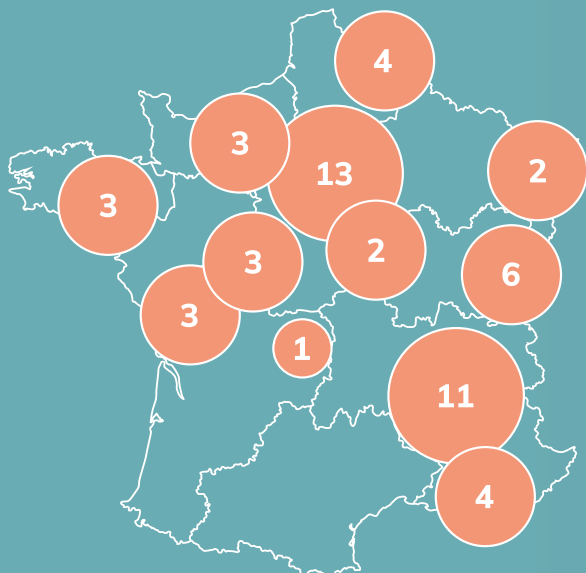
### NEUVILLE-EN-FERRAIN (59)

Adresse : 3, rue du Duremont  
 Typologie : Logistique urbaine  
 Date d'acquisition : 30/12/2021  
 Surface locative : 7 950 m<sup>2</sup>  
 Locataires : LOGVAD, LD5

## CARTE DES ACTIFS

au 31 décembre 2021

### FRANCE



### ILE-DE-FRANCE

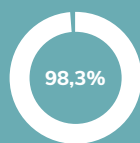


# LES LOCATAIRES

Au 31 décembre 2021, le loyer annuel de l'ensemble des locataires s'élève à 12,8 M€.

ActivImmo compte 44 locataires qui ont signés 80 baux. Par ailleurs, il n'y a eu aucun impayé ou demande d'aménagement de loyer significatif au cours du trimestre.

Les cinq plus gros locataires représentent au 31 décembre 2021 60% des loyers en place. Le groupe Bert représente à lui seul 33% des loyers. Ce poids important diminue au fur et à mesure des acquisitions.



**TOF**  
**98,3%**  
taux d'occupation financier



**12,8 M€**  
loyers annuels



**80**  
baux  
**44**  
locataires

**WALT\***

7,9 ans

**WALB\*\***

5,8 ans

\* durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux fins des baux

\*\* durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances

N.B. les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs

La durée moyenne pondérée par le montant des loyers restant à courir avant la prochaine possibilité de sortie (WALB) est de 5,8 ans. Au trimestre précédent, elle s'élevait à 6,7 ans. Cet indicateur avait significativement augmenté au cours du T3 2021, porté par les baux très long terme signés avec les groupes BERT et Jacky Perrenot. Cependant, les acquisitions successives viennent diminuer le poids de ces locataires et mécaniquement réduire la WALT et la WALB du portefeuille de votre SCPI, en offrant par ailleurs une plus grande mutualisation du risque locatif.

## DISTRIBUTION DES REVENUS



**9,28 €**  
dividende du 4<sup>ème</sup>  
trimestre par part

**6,02%\***  
taux de distribution  
(2021)

### HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

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

Période	Montant versé pour une part en pleine jouissance	Taux de distribution annualisé pour une part en pleine jouissance	Date de versement
Total 2020	36,91 €	6,05%	-
1 <sup>er</sup> trimestre 2021	9,15 €	6,00%	30 avril 2021
2 <sup>nd</sup> trimestre 2021	9,15 €	6,00%	30 juillet 2021
3 <sup>ème</sup> trimestre 2021	9,15 €	6,00%	30 octobre 2021
4 <sup>ème</sup> trimestre 2021	9,28 €	6,09%	31 janvier 2022
Total 2021	36,73 €	6,02%	-

### PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Montant versé pour une part en pleine jouissance au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 à un associé personne physique

Nature de revenu	Montant du dividende	Taux de prélèvement à la source	Montant prélevé	Montant versé
Revenu foncier	5,03 €	0%*	0,00	5,03
Revenu financier	4,25 €	30%	1,28	2,97
Revenu de placement à taux fixe	0,00 €	30%	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>9,28 €</b>		<b>1,28</b>	<b>8,00</b>

\* Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

# MARCHÉ DES PARTS

## & évolutions du capital



**PRIX DE SOUSCRIPTION**  
**610€ / part**  
commission de souscription incluse



**PRIX DE RETRAIT**  
**545,34€**  
par part



**DÉLAIS DE JOUISSANCE**  
**1<sup>er</sup> JOUR DU 6<sup>ème</sup> MOIS**  
suivant la souscription  
et son règlement



**7 000**  
associés



**537 282**  
parts



**75 M€**  
collectés  
T4 2021



**328 M€**  
capitalisation



**0,3 M€**  
retrait

Période	Volume et montants en fin de période			Parts en attente de retrait en fin de période*	Mouvement de parts de la période	
	Nombre de parts*	Capital social	Capitalisation		Souscriptions*	Retraits*
T4 2020	129 390	64 695 k€	78 928 k€	0	61 260	0
T1 2021	205 104	102 552 k€	125 114 k€	0	75 714	0
T2 2021	323 001	161 500 k€	197 031 k€	0	117 897	0
T3 2021	415 252	207 626 k€	253 304 k€	0	92 251	0
<b>T4 2021</b>	<b>537 282</b>	<b>268 641 k€</b>	<b>327 742 k€</b>	<b>0</b>	<b>122 489</b>	<b>459</b>

Aucune transaction de gré à gré n'est intervenue au cours du trimestre écoulé.

\*Pour rappel, les parts sont décimalisées conformément à l'article 7.4 des statuts d'ACTIVIMMO. Les nombres de parts sont arrondis à l'unité la plus proche pour plus de lisibilité dans cette présentation.





# INFORMATIONS PRATIQUES

## 1 - CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

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

### Prix de souscription

Valeur nominale : 500 euros.

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

### Minimum de souscription

10 parts sociales entières pour tout nouvel associé.

### Date de jouissance

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

## 2 - CONDITIONS DE SORTIE

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

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

## MODALITÉS PRATIQUES

### Retrait

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

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

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

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

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

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

Si le retrait n'est pas compensé et si la SCPI dispose d'un fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni à un prix inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers. La Société de Gestion calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et en acquitte l'impôt directement à l'administration fiscale. Cet impôt est déduit de la somme revenant au cédant.

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

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

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

Frais : le cédant règle directement les droits d'enregistrement (taux à date de publication de 5%), ainsi que l'impôt sur les plus-values éventuellement dégagées à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Il doit justifier de ce paiement à la Société de Gestion.

## 3 - FISCALITÉ

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

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

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

### FISCALITÉ DES REVENUS FONCIERS

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

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

### FISCALITÉ DES PRODUITS DE PLACEMENTS À REVENU FIXE

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

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

### FISCALITÉ DES DIVIDENDES

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

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

### PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

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

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

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

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

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

La plus-value brute est réduite d'un abattement progressif.