



ActivImmo

BULLETIN TRIMESTRIEL  
D'INFORMATION  
T1 2022

Alderan

# L'ESSENTIEL DU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE

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.

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE :

#### ACQUISITIONS T1 2022

##### PORTEFEUILLE LUDIS (2 actifs)

- 27 927 m<sup>2</sup> de locaux d'activités à Barentin (76) et d'entrepôts logistiques à Montierchaume (36)

##### PORTEFEUILLE YODA (8 actifs)

- 20 177 m<sup>2</sup> de sites de transport et de logistique concentrés sur l'Arc atlantique

##### CERGY (95) (1 actif en VEFA)

- 8 450 m<sup>2</sup> de locaux d'activités à développer

##### SAINT-ÉTIENNE (1 actif)

- 33 005 m<sup>2</sup> d'entrepôts logistiques entièrement loués



COLLECTE  
**121 M€**  
au cours du  
1<sup>er</sup> trimestre

#### Acquisition de 12 actifs au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2022

Au cours du dernier trimestre, Activimmo a fait l'acquisition de 12 actifs repartis en deux portefeuilles ainsi que 2 actifs indépendants dont un en VEFA.

La valeur totale des acquisitions s'élève à 48,5 millions d'euros. Les actifs du portefeuille Yoda sont principalement situés sur l'Arc atlantique. Grâce à cette acquisition, Activimmo détient désormais des actifs dans la seconde zone française en matière de transport.

Le taux d'occupation des actifs nouvellement acquis est de 100% (hors développements) et le loyer généré s'élève à hauteur de 3,2 millions d'euros.

Parmi les nouveaux locataires, on peut citer le transporteur Perrenot qui loue 7 des 8 actifs du portefeuille Yoda dans le cadre de baux dont la durée résiduelle ferme est supérieure à 10 ans.

#### Alderan obtient le Prix du Développement dans la catégorie «Pierre Papier» aux Pyramides de la Gestion du Patrimoine

Le lundi 14 mars dernier, le magazine Investissement Conseils remettait ses

Pyramides de la Gestion de Patrimoine. Lors de cette dixième édition, le jury a décerné à Alderan le prix du Développement dans la catégorie «Pierre Papier».

#### 449 millions d'euros de capitalisation

La capitalisation de votre SCPI atteint 449 millions d'euros au 31 mars 2022.

#### Dividende au titre du premier trimestre 2022 : 8,39€ par part

Activimmo va verser un dividende de 8,39€ par part en pleine jouissance sur le trimestre. Ce versement permet d'atteindre 5,50% 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 le revenu. Vous trouverez plus de détails à la page 6 du BTI.

#### Relevés fiscaux et Assemblée Générale

Les relevés fiscaux vous ont été transmis le 20 avril par courrier électronique et sont disponibles dans votre espace personnel. Vous recevrez la convocation pour l'Assemblée Générale Annuelle d'approbation des comptes au cours du mois de mai.

Il vous sera proposé lors de cette assemblée - en complément des résolutions habituelles - d'adapter les statuts pour permettre la convocation et la tenue des Assemblées de manière dématérialisée, ce qui avait été apprécié par bon nombre d'entre vous lors de la période du COVID.

Il vous sera aussi proposé d'augmenter le capital plafond pour le porter de 500 millions à 1 milliard d'euros dans le but de poursuivre le développement d'Activimmo.

## CHIFFRES CLÉS AU 31.03.2022



**449 M€**  
capitalisation



**239 M€**  
valeur du  
portefeuille\*



**225 M€**  
de pipeline  
sécurisé



**16,8 M€**  
loyers en place

\* Pour les immeubles en portefeuille au 31/12/2021, la valeur d'expertise est retenue, pour ceux acquis en 2022, le prix d'acquisition hors droit est retenu.

# SYNTHÈSE DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2021

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

### L'essentiel

Au cours du premier trimestre 2022, ActivImmo a fait l'acquisition de 12 immeubles pour un montant total de 48,5 millions d'euros (hors droits). Les acquisitions réalisées s'inscrivent parfaitement dans la continuité de la stratégie d'investissement d'ActivImmo.

Les informations détaillées sur les acquisitions du premier trimestre 2022 sont disponibles à la page suivante.

La surface sous gestion a ainsi atteint 375 566 m<sup>2</sup> et la valeur du portefeuille ActivImmo s'élève maintenant à 239 millions d'euros hors droits.

### Livraison de Bailly-Romainvilliers

Acquis en novembre 2020 en VEFA, le parc d'activités de 5 468 m<sup>2</sup> situé à Bailly-Romainvilliers a été livré courant mars 2022. Il accueille d'ores et déjà ses premiers locataires Rexel France et Kosnic Lighting France, ce qui lui permet d'afficher un taux d'occupation de 32%. Le solde vacant bénéficie d'une garantie locative de 14 mois à compter de la livraison.

### Financements

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

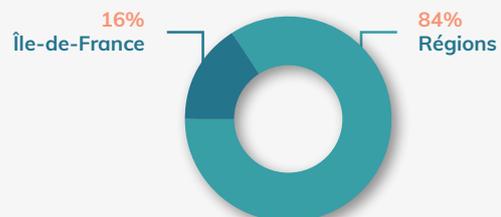
Ces lignes de trésorerie ont été mobilisées pour l'acquisition en VEFA de l'immeuble de Cergy (95).

Alderan a aussi mis en place un emprunt de 1,5 millions d'euros (pour un investissement de 1,7 millions d'euros) pour le financement de la construction des bâtiments de Chauray. Au 31 mars 2022, 700 milliers d'euros sont tirés.

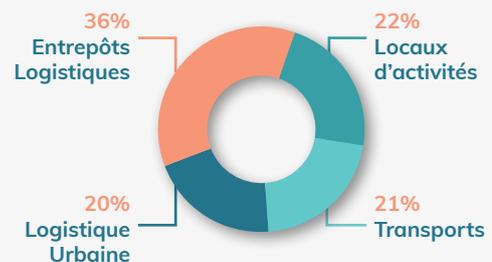
### 225 millions d'euros de pipeline sécurisé

Alderan a sécurisé 16 opérations qui sont soit sous offre, soit sous promesse, pour un investissement total de 225 millions d'euros dans les prochains mois. L'ensemble de ces futurs investissements représente environ 207 600 m<sup>2</sup>, le tout réparti sur la France entière.

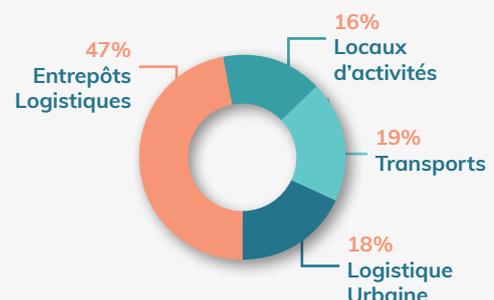
### Répartition géographique (en valeur vénale)



### Répartition par typologie (en valeur vénale)



### Répartition par typologie (en surfaces)



# ACQUISITIONS DU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2022



## PORTEFEUILLE LUDIS

Adresse : **Barentin (76), Montierchaume (36)**  
 Typologie : **Locaux d'activités / Logistique**  
 Date d'acquisition : **26/01/2022**  
 Surface locative : **27 927 m<sup>2</sup>**  
 Locataires : **Geodis, Lucibel**

Le portefeuille Ludis est composé de deux bâtiments d'activités et de logistique situés respectivement en périphérie de Rouen à Barentin (76360) et en périphérie de Châteauroux à Montierchaume (36130). Ces deux actifs représentent une surface utile globale d'environ 28 000 m<sup>2</sup> et un foncier de 120 000 m<sup>2</sup>. En plus de présenter de très bons fondamentaux, les deux sites sont entièrement loués avec une durée résiduelle ferme d'engagement supérieure à 4 ans.

Le portefeuille Yoda est composé de huit actifs de transport et de logistique représentant une surface utile globale d'environ 20 100 m<sup>2</sup> et un foncier de 160 000 m<sup>2</sup>. Ce portefeuille d'actifs est concentré sur l'Arc atlantique. Il bénéficie d'importants fonciers résiduels constructibles; ce qui, en tenant compte de la lutte contre l'artificialisation des sols, peut constituer à terme une réelle source de création de valeur. La totalité des sites est exploitée par des acteurs majeurs de la logistique avec une sécurisation locative ferme de plus de 9 ans.

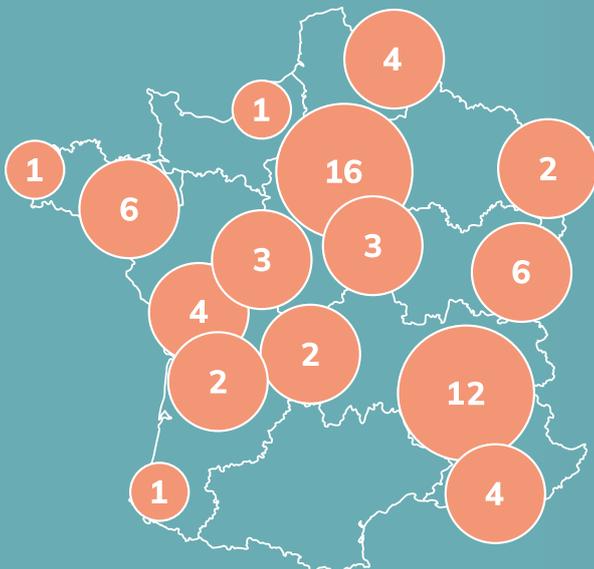


## PORTEFEUILLE YODA

Adresse : **Arc atlantique**  
 Typologie : **Logistique**  
 Date d'acquisition : **18/02/2022**  
 Surface locative : **20 177 m<sup>2</sup>**  
 Locataires : **XPO Logistics, Jacky Perrenot**

## CARTE DES ACTIFS au 31 mars 2022

### FRANCE



### ILE-DE-FRANCE



# ACQUISITIONS DU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2022



## CERGY (95)

Adresse : **Avenue du Centaure**  
 Typologie : **Locaux d'activités**  
 Date d'acquisition : **30/03/2022**  
 Surface locative : **8 450 m<sup>2</sup>**  
 Locataire : **Actif en VEFA**

Ce parc d'activités labellisé BREEAM Good, développera une surface utile globale d'environ 8 450 m<sup>2</sup> sur un terrain clos et sécurisé d'environ 17 000 m<sup>2</sup>. L'actif est acquis en VEFA et sera livré au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023. Cet actif, parfaitement situé au sein d'une zone d'activités reconnue au nord-ouest de l'Île-de-France à Cergy, disposera de très bonnes caractéristiques techniques, ce qui devrait permettre une commercialisation rapide du site. Le risque est d'autant plus atténué que l'ensemble est divisible en 18 cellules indépendantes et de différentes tailles. Alderan aura la main sur la commercialisation locative du site.

L'actif localisé à Saint-Etienne (42000) est composé d'un entrepôt logistique existant ainsi que d'un foncier résiduel constructible. En plus de présenter de très bons fondamentaux, la plateforme logistique d'une surface utile globale d'environ 33 005 m<sup>2</sup>, est exploitée par un locataire de premier rang dans le cadre d'un bail récent avec une durée résiduelle ferme d'engagement d'environ 5 ans. Le foncier résiduel, parfaitement indépendant, présente quant à lui tous les fondamentaux nécessaires tant en termes de configuration et de localisation pour y développer un projet logistique neuf du dernier kilomètre.



## SAINT-ÉTIENNE (42)

Adresse : **76 Rue de la Talaudière**  
 Typologie : **Logistique**  
 Date d'acquisition : **31/03/2022**  
 Surface locative : **33 005 m<sup>2</sup>**  
 Locataires : **EDIACA, Tessi**

## RÉCOMPENSES au 1<sup>er</sup> trimestre 2022

Le 14 mars dernier, le jury des **Pyramides de la Gestion du Patrimoine**, un événement organisé par le magazine Investissement Conseils, a récompensé ALDERAN en lui attribuant le **Prix du Développement dans la catégorie «Pierre Papier»\***.



Prix du Développement  
Pierre papier

**PRIX DU  
DÉVELOPPEMENT  
DANS LA CATÉGORIE  
« PIERRE PAPIER »**  
décerné par **Investissement Conseils**

\* Pour plus de renseignements :  
<https://www.pyramidesgestionpatrimoine.fr/2022/resultats-2022.html>

# ÉTAT LOCATIF

## au 31.03.2022

## SYNTHÈSE DE L'ÉTAT LOCATIF

Au 31 mars 2022, le loyer annuel de l'ensemble des locataires s'élève à 16,8 millions d'euros. ActivImmo compte 51 locataires qui ont signés 95 baux.

Par ailleurs, aucun impayé ou demande d'aménagement de loyer significatif n'ont été enregistrés au cours du trimestre.

Les cinq plus gros locataires représentent au 31 mars 2022 59% des loyers en place. Le groupe Bert représente à lui seul 28% des loyers. Ce poids important diminue au fur et à mesure des acquisitions.

La durée moyenne pondérée par le montant des loyers restant à courir avant la prochaine possibilité de sortie (WALB) est de 5,7 ans. Au trimestre précédent, elle s'élevait à 5,8 ans. Cet indicateur se maintient à un niveau élevé car les baux des immeubles acquis au cours du trimestre ont des durées fermes élevées.

À terme, la WALB devrait diminuer avec les nouvelles acquisitions car généralement les baux ne présentent pas de durées fermes aussi élevées.



## ACTUALITÉS ESG D'ACTIVIMMO :

Les pratiques ESG inhérentes à la labellisation ISR ont bien été intégrées à l'ensemble des processus et lignes de métiers que comporte ActivImmo.

En effet, notre département investissement a d'ores et déjà intégré à ses critères de sélection une grille de notation ESG, permettant d'exclure les projets présentant des caractéristiques contraires à nos engagements.

L'équipe de gestion quant à elle, travaille au quotidien au respect et à l'amélioration des résultats attendus par le label. Pour ce faire, ActivImmo s'est récemment dotée d'un outil de suivi et de reporting des consommations énergétiques du parc existant.

Afin de répondre au mieux aux objectifs fixés par le label, une consultation d'envergure a été mise en place afin d'assurer l'exploitation la plus vertueuse possible des actifs de la SCPI.



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



**16,8 M€**  
loyers  
annuels



**95**  
baux  
**51**  
locataires

**WALT\***

7,9 ans

**WALB\*\***

5,7 ans

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

# DISTRIBUTION DES REVENUS

## DISTRIBUTION DES REVENUS



**8,39 €**  
dividende du 1<sup>er</sup>  
trimestre par part

**5,50% \***  
taux de distribution  
(T1 2022)

### 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 (12 mois)	36,91 €	6,05%	-
Total 2021 (12 mois)	36,73 €	6,02%	-
1 <sup>er</sup> trimestre 2022	8,39 €	5,50%	29 avril 2022

### PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Montant versé pour une part en pleine jouissance au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 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	3,36 €	30%	1,01	2,35
Revenu de placement à taux fixe	0,00 €	30%	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>8,39 €</b>		<b>1,01</b>	<b>7,38</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

## MARCHÉ DES PARTS



**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



**9 400**  
associés



**735 408**  
parts



**121 M€**  
collectés  
T1 2022



**449 M€**  
capitalisation



**0,1 M€**  
retrait

## ÉVOLUTIONS DU CAPITAL

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 (en k€)	Capitalisation (en k€)		Souscriptions*	Retraits*
T4 2020	129 390	64 695	78 928	0	61 260	0
T1 2021	205 104	102 552	125 114	0	75 714	0
T2 2021	323 001	161 500	197 031	0	117 897	0
T3 2021	415 252	207 626	253 304	0	92 251	0
T4 2021	537 282	268 641	327 742	0	122 489	459
<b>T1 2022</b>	<b>735 408</b>	<b>367 704</b>	<b>448 599</b>	<b>0</b>	<b>198 359</b>	<b>233</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.

# ActivImmo

## 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 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 résidents fiscaux de France. **Les souscripteurs sont invités à prendre connaissance de l'intégralité de ce paragraphe dans la note d'information disponible sur le site internet d'Alderan ([www.alderan.fr](http://www.alderan.fr)).**

#### FISCALITÉ DES REVENUS FONCIERS

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

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

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

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

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

#### FISCALITÉ DES DIVIDENDES

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

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

#### PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

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

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

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

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

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