



UNE ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ACTIVE FONDÉE  
**SUR LES LOCAUX D'ACTIVITÉS  
ET LA LOGISTIQUE URBAINE**

---

En contrepartie d'un risque de perte en capital  
Durée de placement recommandée : 8 ans





Cette brochure est un document promotionnel. Elle ne constitue pas une offre de souscription, ni un conseil personnalisé.

Les illustrations figurant dans ce document sont données à titre d'exemple pour représenter les segments immobiliers ciblés par la SCPI ACTIVIMMO. Elles ne sont donc pas contractuelles.

Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital. L'ensemble des risques associés à cet investissement est décrit dans le DIC et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Ces documents sont disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion ou directement sur le site [www.alderan.fr](http://www.alderan.fr)

Les performances passées ne peuvent constituer un indicateur fiable des performances futures. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. Cet investissement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 8 ans.

La note d'information prévue par les articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier a reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers SCPI n° 19-14 en date du 26 juillet 2019. Cette note d'information est disponible gratuitement et sur simple demande auprès d'ALDERAN, 22 rue de Courcelles, 75008 Paris, par téléphone au 01 42 89 47 95 ou sur le site internet [www.alderan.fr](http://www.alderan.fr). Une notice a été publiée au BALO n°109 en date du 11 septembre 2019.

# AVERTISSEMENT

Le montant qu'il est raisonnable d'investir au capital de la SCPI ACTIVIMMO dépend de votre situation patrimoniale, de vos objectifs et horizon d'investissement et de votre acceptation des risques spécifiques liés à un investissement immobilier. Alderan ne donne pas de conseil en investissement. Il vous appartient de vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine pour vous assurer que cet investissement répond à vos besoins.

La SCPI ACTIVIMMO est un produit de placement collectif en immobilier à capital variable. La durée minimale recommandée pour le placement en SCPI de votre épargne est de 8 ans. Compte tenu de sa nature, il est exposé à différents risques.

## RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Le capital investi n'est pas garanti et la valeur de votre placement peut évoluer en fonction des cycles immobiliers.

Dans le cas où la SCPI aurait contracté des emprunts (dans la limite de 30 % du montant de la valeur vénale du patrimoine), le risque de perte en capital pourrait être accru.

## FLUCTUATIONS DES REVENUS

Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance.

## RISQUE DE LIQUIDITÉ

Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit ni la revente des parts, ni leur retrait.

La sortie est uniquement possible dans le cas de l'existence d'une contrepartie à l'achat. La société de gestion n'organise pas de marché secondaire.

## RISQUE DE CRÉDIT



La souscription de parts de la SCPI peut se faire à crédit. L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que le rendement à terme des parts achetées à crédit pourrait être insuffisant pour permettre le remboursement des échéances de l'emprunt et que le souscripteur devra donc payer la différence. Il pourrait en aller de même dans le cas de baisse du prix lors de la vente des parts.

## RISQUE DE CHANGE



Il existe un risque lié aux cours des devises qui accroît le risque sur les revenus et le capital dans le cas où la SCPI ACTIVIMMO réaliserait des investissements immobiliers dans un pays hors zone Euro.

## RESTRICTION À L'ÉGARD DES « US PERSON »

Les parts de la SCPI ACTIVIMMO ne sont pas destinées et ne peuvent pas être souscrites par des résidents ou citoyens des Etats-Unis d'Amérique (en ce compris leurs territoires et possessions) et plus largement par toute « US Person » telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »).

# ACTIVIMMO

## UNE ÉPARGNE FONDÉE SUR L'EXPLOITATION DE LOCAUX D'ACTIVITÉS ET DE LOGISTIQUE URBAINE

La SCPI ACTIVIMMO vous permet, en contrepartie d'un risque de perte en capital et de liquidité, d'accéder aux marchés immobiliers des locaux d'activités, des entrepôts et de la logistique urbaine.

La durée de placement recommandée est de 8 ans.

### STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

# 70 %

minimum en locaux d'activités, entrepôts et logistique urbaine ; le taux de 100 % étant privilégié

# 30 %

maximum en bureaux et commerces

FRANCE & GRANDES MÉTROPOLES EUROPÉENNES

### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE LA SCPI

**SCPI à capital variable**  
créée le 24/06/2019

**Prix de souscription**  
610 euros par part (frais inclus – première souscription de 10 parts minimum)

**Valeur de retrait de la part**  
545,34 euros par part (Prix de souscription diminué de la commission de souscription HT)

**Délai de jouissance**  
1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois suivant le mois de la souscription

**Commission de souscription**  
10,6 % HT (12,72 % TTC) maximum du montant de la souscription

**Frais de gestion annuels**  
10 % HT (12 % TTC) maximum des loyers HT et produits financiers nets encaissés

ACTIVIMMO a été créée par Alderan, Société de Gestion de Portefeuille, dont l'encours dépasse 260 millions d'euros au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

L'équipe d'Alderan bénéficie d'une expérience de plus de 20 ans sur le marché des locaux d'activités et de la logistique.



### POURQUOI DIVERSIFIER VOTRE ÉPARGNE SUR ACTIVIMMO ?

#### UNE GESTION IMMOBILIÈRE COLLECTIVE

- ▶ Un **placement collectif** qui vous permet de diversifier votre patrimoine.
- ▶ Une **gestion assurée par un professionnel** en contrepartie de frais de gestion annuels.
- ▶ Une **mutualisation des risques par la constitution d'un portefeuille** réparti sur plusieurs immeubles, situés dans différentes zones géographiques et loués à des entreprises intervenant dans des secteurs d'activité économiques variés. **Cet objectif n'est pas garanti.**
- ▶ Une **solution** pour votre épargne qui vise principalement à **compléter vos revenus** par la perception potentielle de dividendes, soumis à la décision de l'Assemblée Générale, et provenant notamment des loyers encaissés par la SCPI. **Cet objectif n'est pas garanti.**
- ▶ Une **valorisation possible de votre capital** dans le temps. **Cet objectif n'est pas garanti. Il dépend de l'évolution à la hausse ou à la baisse des marchés immobiliers.**

#### UNE CLASSE D'ACTIF À PART ENTIÈRE, DYNAMIQUE ET EN PLEIN ESSOR SELON LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'investissement dans des locaux professionnels polyvalents pouvant abriter diverses activités (stockage, assemblage...) permettent de répondre aux besoins immobiliers :

- ▶ **des PME, PMI et ETI, jusqu'aux filiales de grands groupes**, installées dans des parcs d'activités à proximité de grands axes routiers ;
- ▶ **des entreprises** à la recherche de bâtiments pour **assurer leur service de logistique notamment du dernier kilomètre**, dernier ou avant-dernier maillon précédant la livraison au consommateur final.

# LOCAUX D'ACTIVITÉ

## ENTREPÔTS

### LOGISTIQUE URBAINE



## QUELS ACTIFS PRIVILÉGIER POUR ACTIVIMMO ?

### TYPOLOGIE

ACTIVIMMO privilégie :

- ▶ **Des petits entrepôts et messageries** situés en périphérie des villes correspondant aux bâtiments de logistique urbaine (dernier kilomètre).
- ▶ **Des locaux d'activités** aujourd'hui loués à l'ensemble du réseau des PME/PMI/ETI françaises jusqu'aux filiales des grands groupes et qui, potentiellement, à terme, selon leurs caractéristiques techniques et leur localisation peuvent, selon Alderan, devenir le dernier ou l'avant-dernier maillon de la chaîne logistique.

### TAILLE CIBLE DES BIENS

ACTIVIMMO vise à mutualiser les risques par l'acquisition d'actifs de taille intermédiaire : **inférieurs à 10 millions d'euros**

### LOCATAIRES

ACTIVIMMO vise à assurer des flux de loyers sécurisés pendant toute la durée de placement recommandée (8 ans) :

- ▶ Des actifs loués avec des engagements long terme : baux commerciaux de durée ferme supérieure à 6 ans privilégiés et/ou ;
- ▶ Des actifs multilocataires permettant une mutualisation du risque locatif

**Ces objectifs ne sont pas garantis**

#### OBJECTIF DE GESTION

Un **potentiel de taux de distribution** sur le long terme **supérieur à celui d'un portefeuille immobilier de bureaux et/ou commerce**

Cet objectif n'est pas garanti

#### UN IMMOBILIER FLEXIBLE LÉGER EN ENTRETIEN

Selon la Société de Gestion

Un **coût d'entretien des immeubles constaté globalement inférieur à celui des bureaux**

Une **sélection rigoureuse des locaux d'activités à l'acquisition** permet leur conversion en bâtiments de logistique urbaine (localisation à proximité des axes routiers et structure de bâti compatibles)

# ACTIVIMMO

## SON ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ

### UN MARCHÉ LOCATIF PROFOND\*

Les locaux d'activités abritent à la fois des PME/PMI/ETI et des filiales de grands groupes, à la recherche de surfaces mixtes (bureaux et espaces de production et/ou de stockage) situées à proximité des axes routiers ou des bassins d'emploi.

Le tissu des PME représente à lui seul, en 2017, 55 % de la valeur ajoutée de l'économie française. 50 % des salariés travaillent dans des PME.

### LA DYNAMIQUE DU E-COMMERCE\*

Ces dernières années, les achats sur Internet sont en progression tant en volume qu'en montant. Entre 2017 et 2018, la fréquence d'achat est passée de 33 commandes par an et par personne à 40, soit une augmentation de 21 % avec une progression de 13 % des volumes d'achat (92,6 milliards d'euros contre 81,7 milliards d'euros en 2017).

\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Source : BPI France - Observatoire des PME - Rapport PME 2018 - FEVAP - janvier 2019

#### ACTIVITÉ DU E-COMMERCE

#### SECTEUR IMMOBILIER DE LA LOGISTIQUE

#### PME & LOCAUX D'ACTIVITÉS

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

**15%**

Croissance des ventes en ligne en Europe en 2018

L'un des principaux facteurs de croissance ces dernières années selon Alderan

**104 Mds €**

Volume des achats sur internet prévu en France en 2019

Sources : FEVAD - janvier 2019.  
Research BNP Real Estate

**X2**

Croissance sur 10 ans de l'immobilier logistique passant de 1,5 million de m<sup>2</sup> commercialisés en 2009 à 3 millions de m<sup>2</sup> en 2018

**65 €**

Valeur locative prime\* logistique en France contre 84 € en Allemagne et 172 € au Royaume-Uni ; ce qui permet d'envisager un potentiel d'augmentation des loyers selon Alderan.

\* Actifs de grande qualité bien situés, loués aux conditions de marché

Sources : CBRE research - 3<sup>e</sup> T 2018  
Arthur Lyod logistique

**4 millions**

Nombre de PME en France en 2018

**+ 1,5 %**

Progression des volumes de surfaces commercialisées en 2018 auprès d'entreprises (prise à bail)

Sources : BPI France - Rapport PME 2018 | CBRE - Etude 4<sup>e</sup> T 2018 locaux d'activités et entrepôts

# ALDERAN, UN SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER AU SERVICE DES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS ET PARTICULIERS



## 20 ANS D'EXPÉRIENCE DANS L'IMMOBILIER

L'équipe d'Alderan intervient depuis 20 ans sur le marché immobilier professionnel et en particulier sur les locaux d'activités et la logistique.

**Alderan agit de manière indépendante sur l'ensemble du cycle de détention : acquisition, gestion et revente.**

**68 %**  
d'encours  
sous gestion  
en locaux  
d'activités et  
logistique

Sa connaissance du marché et son **réseau d'apporteurs d'affaires** permettent à Alderan d'avoir accès à des opérations off market et hors des radars des acheteurs traditionnels d'activités/logistique.

En 2018, Alderan a acquis **60 millions d'euros d'actifs en immobilier d'activités/logistique** pour **2,1 milliards d'euros d'actifs analysés**.

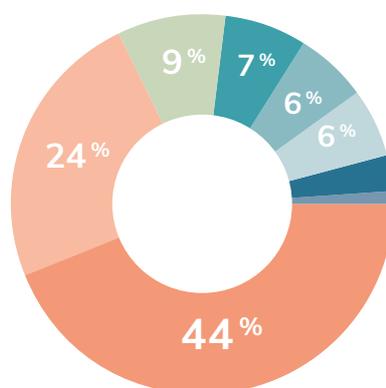
Alderan met son expertise au service d'investisseurs institutionnels professionnels.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, l'encours d'Alderan dépasse 260 millions d'euros.

Avec la SCPI ACTIVIMMO, Alderan met désormais son savoir-faire au service du grand public souhaitant diversifier son épargne immobilière.



## ACTIFS IMMOBILIERS SOUS GESTION\*\*



**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

\* Actifs conseillés dans le cadre de contrats de gestion, d'assistance et de conseils et gérés au travers de FIA au 1<sup>er</sup> janvier 2019

\*\* Répartition sectorielle des immeubles conseillés et gérés par Alderan au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

\*\* Loyers / valeur du patrimoine expertisé. Il s'agit du rendement moyen des immeubles conseillés dans le cadre de contrats de gestion, d'assistance et de conseils et gérés au travers de FIA au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Ce taux n'est pas garanti et est susceptible de varier tant à la hausse qu'à la baisse en fonction de l'évolution du taux de vacance ou du marché immobilier. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## ALDERAN EN CHIFFRES\*

**261 M €**

actifs conseillés et gérés

**390 000 m<sup>2</sup>**

de surfaces conseillés et gérés

**22 M €**

de loyers annuels H.T.

**96 %**

de taux d'occupation  
(hors développements)

**9,2 %<sup>\*\*\*</sup>**

de rendement moyen

**67**

immeubles

**142**

locataires



Société de Gestion de portefeuille  
agrée par l'Autorité des Marchés Financiers  
le 5 septembre 2017

22, rue de Courcelles • 75008 Paris  
+ 33 (01) 42 89 47 95

Agrément AMF n° GP-17000026

[www.alderan.fr](http://www.alderan.fr)