

Fin 2019 /  
S1 2020

Épargne  
programmée

Souscription  
en ligne



6 %



Objectif annuel de taux de distribution sur valeur de marché (TDVM), net de frais de gestion.

Cet objectif n'est pas garanti. Les performances passées ne peuvent préjuger des performances futures



**Vos clients accèdent**  
à une épargne immobilière ACTIVE  
fondée sur les locaux d'activités et la logistique urbaine



SCPI à capital variable  
Durée de placement recommandée : 8 ans  
Risque de perte en capital et de liquidité

À partir

6 100 €

Minimum 1<sup>ère</sup> souscription nette de frais

5 mois

Délai de jouissance des parts, soit une entrée en jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois suivant la souscription et son règlement.

**ActivImmo**  
une solution patrimoniale imaginée  
par des spécialistes des locaux d'activités



Objectif TDVM supérieur à la moyenne SCPI 2018<sup>1</sup>



Versement de revenus trimestriel



Zéro souci de gestion



Démembrement de propriété sur plusieurs durées

1- Moyenne TDVM SCPI Entreprises : 4,35 % - Source IEIF

**Inédite sur le marché.** ActivImmo permet à vos clients d'investir dans un portefeuille immobilier dédié aux activités économiques péri-urbaines.

**Locaux d'activités, entrepôts, logistique urbaine** sont autant d'outils immobiliers nécessaires pour répondre aux besoins des grandes, petites et moyennes entreprises dans la gestion de l'assemblage, des stocks et de la livraison.

#### Le + secteur

Ce secteur immobilier offre potentiellement des taux de rendement supérieurs à ceux de

l'immobilier d'entreprises : bureaux ou locaux situés en centre urbain.

Alderan et ses équipes, interviennent sur ce marché depuis près de 20 ans. Leur expertise immobilière et technique, ainsi que son réseau d'affaires permettent un sourcing et une gestion fine de son parc.

Alderan est une société de gestion agréée par l'AMF avec la particularité de disposer en interne de toutes les compétences d'un cycle d'investissement complet : investissement, gestion locative, gestion technique, arbitrage.

#### Votre box Partenaires



Des modalités de partenariat attractives  
Une équipe et un management à votre écoute

Des outils expert pour valoriser votre conseil  
Tout savoir sur la logistique  
La SCPI : astuces patrimoniales

#### Pour quel objectif patrimonial ?



##### Augmenter son pouvoir d'achat

Distribution de revenus à compter de l'entrée en jouissance des parts  
Délai de jouissance de 5 mois pour ActivImmo



##### Préparer l'avenir

Projets de vie  
Constitution d'un capital retraite  
Distribution de revenus différée en optant pour la souscription à crédit et/ou la nue-propriété de parts



##### Diversifier son patrimoine

dans un parc immobilier locatif d'entreprise, géré par Alderan spécialisé sur ce marché depuis 20 ans



##### Protéger ses proches

Faciliter sa succession grâce à la répartition de parts sociales  
Protéger son conjoint par la mise en place d'un usufruit successif



## 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

### Pourquoi conseiller ce secteur immobilier à vos clients ?

Des locaux professionnels polyvalents pouvant abriter diverses activités (stockage, assemblage...)

Une réponse 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.

## Repères Caractéristiques ActivImmo

### À l'investissement

#### Prix de souscription

610 euros la part, nets de frais

#### Minimum de souscription

10 parts

#### Commission de souscription incluse dans le prix

10,6 % HT (12,72 % TTC)

#### Entrée en jouissance

1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois suivant la souscription

### Pendant la détention

#### Fréquence de distribution des revenus

Trimestrielle

30/04 – 31/07 – 31/10 – 31/01

#### Aide à la déclaration fiscale

IFU et notice fiscale communiqués

en mai par Alderan

#### Assemblée Générale Annuelle

Juin – Convocation entre mai et juin

### À la sortie

#### Valeur de retrait

545,34 euros la part, soit le prix de souscription diminué de la commission de souscription HT

#### Document à envoyer à la Société de gestion (LRAR)

Ordre de retrait

#### En cas de financement à crédit

Main levée de nantissement

### Les clés de démembrement de propriété proposées

	5 ans	7 ans	10 ans	15 ans	20 ans
NP	78,5 %	72,5 %	65,5 %	59,0 %	54,0 %
USU	21,5 %	27,5 %	34,5 %	41,0 %	46,0 %

ActivImmo n'est pas éligible à la souscription par une « US Person »

#### Frais de gestion annuels

10 % HT max des loyers et produits financiers nets encaissés  
Les revenus distribués sont nets de frais de gestion

**En cas de plus-value**, application de la fiscalité des plus-values immobilières avec abattement par durée de détention

Le retrait de part nécessite l'existence d'une contrepartie à l'achat. La SCPI comporte un risque de liquidité. La société ne garantit ni le rachat, ni la cession, ni la valeur à la revente des parts.

## UN IMMOBILIER FLEXIBLE LÉGER EN ENTRETIEN

Selon Alderan, 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)

## Principaux Risques

SRI  
3/7

ActivImmo est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI). Sa rentabilité dépend d'une manière générale :

- des dividendes potentiellement versés sous forme d'acompte trimestriel. Ils ne sont pas garantis et peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse ;
- du montant du capital perçu, soit lors de la vente des parts soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché immobilier. Le délai de vente des parts dépend de l'existence de nouvelle souscription. La SCPI ne garantit ni le rachat de vos parts, ni la vente, ni le prix des parts.

**Avant de souscrire des parts de SCPI, votre client doit prendre en compte les éléments suivants :**

- il s'agit d'un placement à long terme qui doit être adapté à son objectif patrimonial - la durée du placement recommandée est de 8 ans minimum ;
- le montant qu'il est raisonnable d'investir dépend de son patrimoine personnel, de son horizon de placement et de son souhait de prendre des risques spécifiques à un investissement immobilier, notamment le risque de liquidité ;
- le capital investi n'est pas garanti - l'investissement dans des parts de SCPI présente un risque de perte en capital ;
- la SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de 30 % de la valeur d'acquisition, dans les conditions définies par l'Assemblée Générale. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques.

En cas de recours à l'emprunt pour la souscription de parts, et en cas de retrait, le montant versé pourrait être insuffisant pour rembourser l'emprunt réalisé.

SCPI ActivImmo - Société Civile de Placement Immobilier - siège social : 22, rue de Courcelles, 75008 Paris RCS Paris 853 533 594 - Visa AMF SCPI n°19-14 en date du 26 juillet 2019

ALDERAN - Société de Gestion de portefeuille ayant reçu l'agrément AMF n° GP-17000026, délivré le 5 septembre 2017, société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 euros.

Nous contacter  
[partenaires@alderan.fr](mailto:partenaires@alderan.fr)