



ActivImmo

**2021**  
**RAPPORT ANNUEL**

Alderan

# INFORMATIONS LÉGALES

Ludres

## SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

### Capital au 31 décembre 2021

268 641 158 €

22 rue de Courcelles, 75 008 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 1.500.000 €

22 rue de Courcelles

RCS 538 704 979 Paris

Agrément AMF n° GP-17000026 délivré le 5 septembre 2017

Tel 01 42 89 95 47 – [www.alderan.fr](http://www.alderan.fr)

Président : Monsieur Rémy Bourgeon

Directeur Général : Monsieur Benjamin Le Baut

## CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2021

La société PILLNEUIL représentée par  
Monsieur Thibault Delahaye, Président  
Monsieur Raphaël Oziel, vice-Président

Monsieur Philippe Baratte

La société BAREL représentée  
par Monsieur Léon Baruc

Monsieur Christian Bouthié

Monsieur Jean-Luc Bronsart

Monsieur Philippe Germain

La société LTDF CAPITAL représentée  
par Monsieur Yoann Turpin

Monsieur Jacques Vandeputte

## 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

# SOMMAIRE

Landivisiau

- 1** | **INFORMATIONS LÉGALES**
- 3** | **CHIFFRES CLÉS**
- 7** | **LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**
- 8** | **RAPPORT DE GESTION**
  - 9 | Marché de l'immobilier
  - 10 | Patrimoine d'ActivImmo
  - 13 | Acquisitions réalisées au cours de l'année 2021
  - 17 | Les locataires
  - 18 | Capital et marché des parts
  - 19 | Gestion des risques et gouvernance
  - 22 | Tableaux complétant le rapport de la société de gestion
- 26** | **RAPPORT ISR**
- 40** | **COMPTES ANNUELS**
  - 41 | État du patrimoine
  - 43 | Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres
  - 44 | Compte de résultat de l'exercice
  - 46 | Règles et méthodes comptables
  - 48 | Tableaux détaillant les différents postes
  - 55 | Inventaire détaillé des actifs immobiliers
- 60** | **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**
- 62** | **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**
- 64** | **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**
- 65** | **PROJET DE RÉSOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**
- 69** | **ACQUISITIONS DU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2022**



Soulitré

## CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2021



**328M€**  
Capitalisation



**285 889 m<sup>2</sup>**  
Surfaces gérées



**98,3%**  
Taux d'occupation  
(hors développements)



**12,8M€**  
Loyers annuels



**6,02%\***  
Taux de distribution  
en 2021



**55**  
Actifs



**43**  
Locataires



**190M€**  
Valeur du portefeuille

## STRATÉGIE IMMOBILIÈRE ACTIVIMMO



**70%**

minimum en locaux  
d'activités, entrepôts  
et logistique urbaine ;



**30%**

maximum de bureaux  
et commerces



### POLITIQUE DE GESTION

**Endettement maîtrisé / inexistant :**  
30% maximum de la valeur des actifs

**Report à nouveau :**  
essentiellement pour permettre les  
travaux ou développements prévus



### ZONES GÉOGRAPHIQUES

**FRANCE ET ZONE EURO :**

- Proximité axes routiers
- Bassins de consommation



### STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

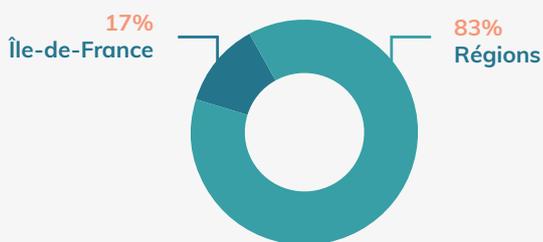
- Actifs unitaires inférieurs à  
50 millions d'euros
- Baux fermes de durée longue



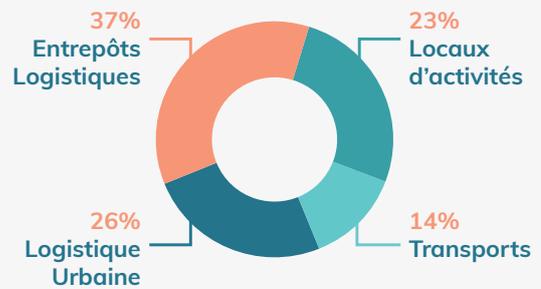
Ludres

## LE PATRIMOINE D'ACTIVIMMO

### Répartition géographique (en valeur vénale)



### Répartition par typologie (en valeur vénale)



## CARTE DES ACTIFS

### FRANCE



### ILE-DE-FRANCE



### LES LOCATAIRES



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



**12,8M€**  
loyers annuels



**80**  
baux  
**43**  
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 échéance

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

Au 31 décembre 2021, le loyer annuel en place s'élève à 12,8M€. ActivImmo compte 43 locataires pour 80 baux. Par ailleurs, aucun impayé ou demande d'aménagement de loyer significatif n'a été demandé au cours de l'année.

### DISTRIBUTION DES REVENUS



**36,73€**  
dividende de l'année  
2021

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

#### HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

Période	Montant versé pour une part en pleine jouissance (hors éventuel prélèvement à la source)	Taux de distribution annualisé pour une part en pleine jouissance	Date de versement
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 décembre 2021
<b>Total 2021</b>	<b>36,73 €</b>	<b>6,02%</b>	



Grasse

## INVESTISSEURS & 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



**328 M€**  
capitalisation



**537 282**  
parts



**7 000**  
associés

## VALEURS FINANCIÈRES

**526,38€**  
VALEUR  
COMPTABLE

**536,30€**  
VALEUR DE  
RÉALISATION

**626,46€**  
VALEUR DE  
RÉCONSITUTION

**354,25€**  
VALEUR  
IFI

**RÉCOMPENSES 2021**  
obtention d'un prix &  
d'une distinction



**PRIX DE LA MEILLEURE SCPI À CAPITAL VARIABLE SPÉCIALISÉE**

décerné par Gestion de Fortune

**LeParticulier**

**SCPI LA PLUS PROMETTEUSE**

# LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Barentin

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Bien que moins fortement marquée par la crise du COVID-19, 2021 aura à nouveau été une année particulière avec son lot d'incertitudes sur l'évolution de la pandémie.

Après le dernier confinement au cours du mois d'avril, la situation s'est améliorée ce qui a permis à chacun d'entre nous de retrouver une vie quasi-normale !

Cet environnement chaotique en 2021 n'a cependant pas impacté défavorablement votre SCPI ActivImmo dont le développement s'est poursuivi tout au long de l'année : sa capitalisation est passée de 79 millions d'euros à 328 millions d'euros soit une progression de 249 millions d'euros. Toute l'équipe d'Alderan se joint à moi pour remercier les associés nouveaux et anciens de leur confiance.

Grâce à la mobilisation pleine et entière de son équipe immobilière, le réseau d'apporteurs d'affaires qu'Alderan a construit est parfaitement au courant des actifs cibles et de la qualité de l'acquéreur « ActivImmo » : un acteur fiable qui va aller au bout des process d'acquisition. Cette réputation assure à ActivImmo l'accès aux meilleures opportunités et aux meilleurs prix, dans un contexte extrêmement concurrentiel.

Alderan a aussi démontré son agilité en imaginant avec ses conseils des schémas d'acquisition disruptifs : ainsi, la transaction qui a permis d'acquérir le portefeuille BERT a consisté à acquérir les titres de la foncière propriétaire des actifs et non les immeubles directement. Il en a résulté une économie de droits de mutation. Dans le contexte actuel de forte baisse des rendements, ce mode d'acquisition permet d'en tempérer l'impact.

Comme l'an passé, ce travail a été récompensé par plusieurs prix comme par exemple le Prix de la Meilleure SCPI à capital variable spécialisée aux Victoires de la Pierre Papier ou encore la distinction de la SCPI la plus prometteuse décerné par Le Particulier.

Fin 2021, ActivImmo a obtenu le label ISR – Investissement Socialement Responsable. Votre SCPI est donc engagée dans une démarche qui vise à promouvoir les aspects ESG – Environnement, Social et Gouvernance. L'intérêt de ce label est qu'il n'exclut pas l'acquisition d'actifs dont la performance est moindre mais vise à l'améliorer. Il ne réduit donc pas le champ des possibles en termes d'acquisition.



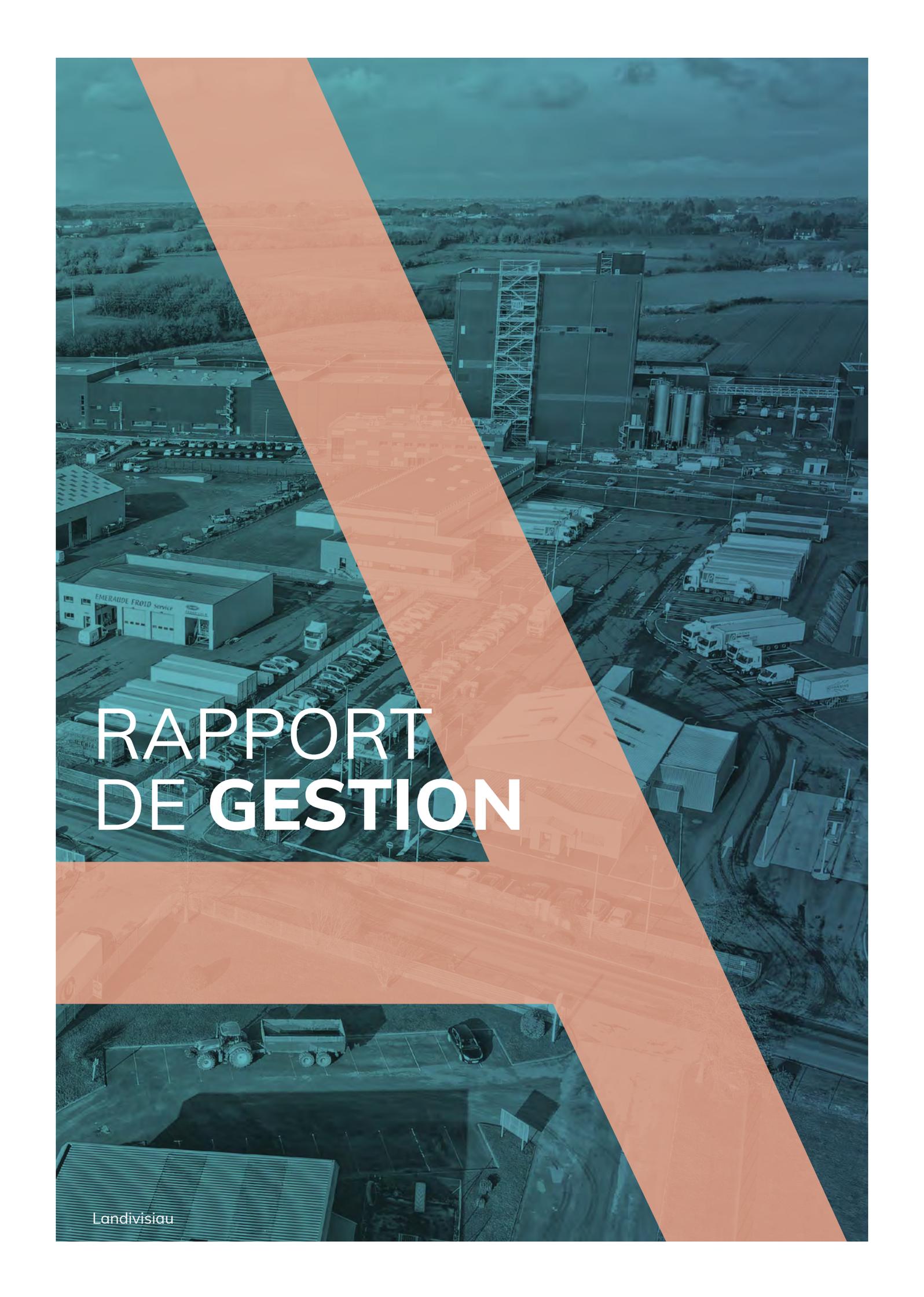
Alderan classe les actifs en deux poches, la poche « best-in-progress » et la poche « best-in-class », la première recueille les actifs dont les performances sont moindres et la seconde ce qui ont un niveau optimal. L'objectif est d'amener les actifs de la poche « best-in-progress » dans la poche « best-in-class » et de les y maintenir.

Une nouvelle section dans le rapport annuel rend compte des actions au regard de ce label.

L'objectif de performance 2021 a été légèrement dépassé puisqu'il s'établit à 6,02% pour un objectif de 6%. En 2022, Alderan poursuit le développement d'ActivImmo et étudie de premières opportunités en Espagne, ce qui donnera une touche internationale au portefeuille d'ActivImmo.

Respectueusement,

**RÉMY BOURGEON**  
PRÉSIDENT D'ALDERAN

An aerial photograph of an industrial facility, possibly a food processing plant, with a large orange diagonal overlay. The facility includes several large buildings, a parking lot filled with white trucks, and a tall metal structure. The text "RAPPORT DE GESTION" is overlaid in white on the orange area.

# RAPPORT DE GESTION



# MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Saint-Donat-sur-l'Herbasse

## CONJONCTURE DE MARCHÉ

La crise sanitaire qui s'est poursuivie en 2021 a continué de déstabiliser le marché immobilier et ses acteurs en raison du manque de visibilité quant à sa durée. Cependant - et après une année 2020 performante malgré le contexte - le marché des locaux d'activité et de la logistique confirme sa place comme classe d'actifs à part entière. Elle a connu une année exceptionnelle en enregistrant sa troisième meilleure performance de la dernière décennie.

## ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

La poursuite de la crise sanitaire liée au Covid a continué d'induire une incertitude sur l'économie mondiale et française. Malgré cela, le PIB français a connu une augmentation de 7% en 2021, une croissance record, puisque la France n'avait pas connu une telle performance depuis 52 ans. Bien que cela fasse suite au recul de 8,3 % en 2020, il dépasse les prévisions faites pour l'année 2021 et dépasse de 0,9% son niveau d'avant crise sanitaire. Les prévisions quant à l'épidémie sont moins pessimistes mais restent fragiles.

En ce premier semestre 2022, les entreprises françaises continuent de vouloir embaucher. La prévision nette d'emploi (différence entre la part des entreprises qui prévoient d'augmenter leur effectif et celles qui prévoient de les diminuer) atteint +23% sur la période avril à juin 2022. Le taux de chômage poursuit sa baisse au premier et deuxième trimestre 2022 pour atteindre 7,6%. Cependant et alors que nous sortons péniblement de deux ans de crise sanitaire, de nouveaux nuages se sont levés à l'Est, accentuant des tendances économiques plutôt défavorables.

## MARCHÉ LOCATIF

Malgré un contexte économique sinusoïdal avec trois vagues successives de confinement ou de ralentissement de l'activité, le secteur locatif en immobilier logistique a connu une performance remarquable avec environ 4,3 millions de m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de transactions en France, représentant une moyenne de 20 transactions significatives par mois.

Près de 90% du volume commercialisé a concerné les actifs de classe A, les utilisateurs de ces surfaces (transporteurs, logisticiens, chargeurs industriels ou issus de la grande distribution) privilégiant ce type d'actifs du fait de leur pérennité accrue, ces bâtiments ayant été construits plus récemment.

La diversification des besoins des utilisateurs a poussé certaines entreprises à se positionner sur de nouvelles plateformes, de grande taille notamment. Ainsi, les transactions XXL (attirant les très gros investisseurs) ont représentés plus de 30% du volume placé en 2021. Parallèlement, et c'est ce qui traduit la très forte activité au sein de ce secteur particulier des bâtiments logistiques, on a assisté à un volume record des mises en chantier avec près d'un million de m<sup>2</sup> en construction au 1<sup>er</sup> janvier 2022, niveau le plus haut jamais atteint.

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

En investissement, la logistique a enregistré un nouveau record historique avec 5,3 milliards d'euros investis en 2021. Cette classe d'actifs représente dorénavant 20% des sommes engagées en immobiliser d'entreprise, toute classe d'actif confondues, contre seulement 11% l'an dernier et moins de 8% il y a seulement cinq ans.

Le poids des fonds anglo-saxons et nord-américains reste indéniablement important au vu du fait qu'ils se sont historiquement intéressés à ce marché particulier des bâtiments logistiques et d'activités (ils représentent 51% des investissements). De nouveaux entrants arrivent également en provenance de Singapour ou de Corée du Sud.

Cela se traduit aussi dans compression des taux de rendement immobiliers, puisque le taux prime a atteint 3% fin 2021.

Les investisseurs français malgré toute cette concurrence, représentent 12% des investissements. La SCPI ActivImmo a acquis pour plus de 200 millions d'euros de ce type de bâtiments (soit le tiers des acquisitions françaises).

# PATRIMOINE D'ACTIVIMMO

Briare

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, ActivImmo comptait 20 actifs répartis sur 68 714 m<sup>2</sup> pour une valeur de 46,5 millions d'euros et au 31 décembre 2021, elle en détient 55 répartis sur 285 889 m<sup>2</sup> pour 190 millions d'euros de valeur.

Le patrimoine d'ActivImmo s'est agrandi de 35 immeubles pour un prix d'acquisition de 139 millions d'euros, une surface de 217 175 m<sup>2</sup>.

Les actifs en portefeuille au 1<sup>er</sup> janvier 2021 ont pris proportionnellement plus de valeur que les actifs acquis au cours de l'exercice. En effet, le marché de l'immobilier a crû en 2021, faisant progresser la valeur des actifs déjà en portefeuille. On observe par ailleurs une bonne cohérence des valeurs entre les prix d'acquisition et les valeurs d'expertise des actifs acquis en 2021.

## LE PATRIMOINE EN DÉTAIL AU 31 DÉCEMBRE 2021

ActivImmo détient 55 actifs qui sont répartis sur l'ensemble du territoire pour une valeur vénale de 190 millions d'euros.

### RÉPARTITION

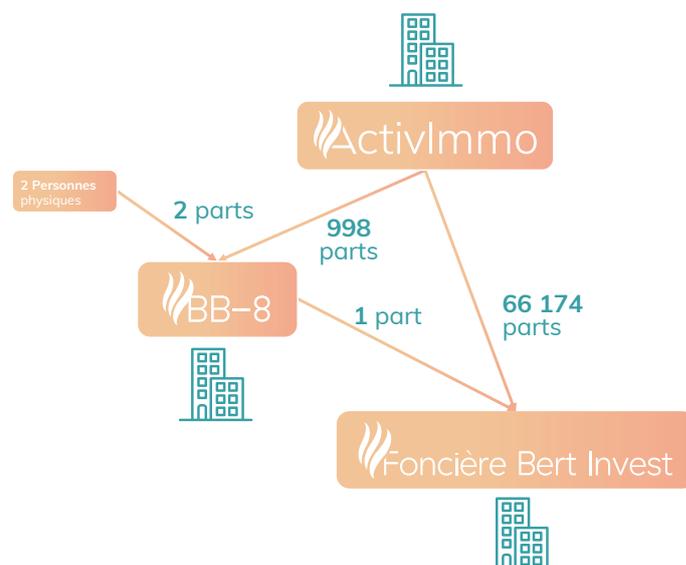
L'éclatement de la valeur vénale par typologie d'actifs montre une répartition équilibrée entre les 4 classes d'actifs sur laquelle intervient ActivImmo : entrepôts, logistique urbaine, transport et locaux d'activités.

Au regard de la répartition géographique, les actifs de logistique sont principalement situés sur la « dorsale logistique » et l'« arc atlantique », ce qui assure une proximité immédiate aux grands axes routiers pour les locataires-utilisateurs. Au regard des associés, cette localisation assure une liquidité des actifs en matière locative.

### VALORISATION

L'expert immobilier a valorisé les immeubles en portefeuille à 190 millions d'euros au 31 décembre 2021.

## ORGANIGRAMME ACTIVIMMO



Au 31 décembre 2021, ActivImmo détient donc les titres des SCI BB-8 et Foncière Bert Invest.

	Valorisation 31/12/2020 ou prix d'acquisition 2021 (en k€)	Valorisation 31/12/2021 (en k€)	Variation (en k€)	
Actifs en portefeuille au 1 <sup>er</sup> janvier 2021	46 500	51 060	4 560	9,8%
Actifs acquis en 2021	139 145	139 660	515	0,4%
<b>Total 31/12/2021</b>	<b>185 645</b>	<b>190 720</b>	<b>5 075</b>	<b>2,7%</b>

## ACQUISITIONS DE L'ANNÉE 2021

36 immeubles ont été acquis en 2021 pour un montant de 144,5 millions d'euros (hors droits). Leur surface s'élève à 217 175 m<sup>2</sup>.

### Les acquisitions se répartissent ainsi :

- **9 bâtiments ont été acquis directement par ActivImmo** à différents vendeurs pour un total de 44,0 millions d'euros hors droits et 64 487m<sup>2</sup>,
- **10 biens ont été acquis directement par ActivImmo et constituent le portefeuille dit « Perrenot »** - car loués à ce transporteur de premier plan - et ont été acquis auprès d'un unique vendeur. Cette transaction s'élève à 26,2 millions d'euros pour 37 447m<sup>2</sup>.
- **17 immeubles d'une surface de 132 546 m<sup>2</sup> ont été acquis au transporteur Bert** au travers de l'acquisition des titres de la Foncières Bert Invest qui en est propriétaire. La valeur retenue des biens pour déterminer le prix d'acquisition des parts est de 74,3 millions d'euros. Le prix des parts s'élève quant à lui à 41,0 millions d'euros.

**Vous trouverez les détails des acquisitions réalisées courant l'année 2021 à la page 13.**

## DÉVELOPPEMENTS

La SCI BB-8 est titulaire d'un permis de construire pour le développement de 3 nouveaux bâtiments sur le foncier du Parc des Colonnes à Chauray (79) pour un total de 5 555 m<sup>2</sup>. ActivImmo a lancé en juin 2021 la construction d'un premier bâtiment de 1 657 m<sup>2</sup> pour un investissement de 1,7 millions d'euros. Il sera achevé mi-2022.

Les autres développements seront lancés une fois la commercialisation locative du premier terminée. Cet échelonnement permet de diminuer le risque locatif.

La construction de l'actif de Bailly-Romainvilliers, acquis en VEFA, s'est poursuivie selon le calendrier prévu. Il a été livré le 18 mars 2022. Le détail de sa situation locative se trouve à la page 17.

## CESSION

En 2021, la filiale « Foncière Bert Invest » d'ActivImmo a cédé un actif situé à Mercuriol-Veunes. La décision de le vendre avait été prise par l'ancien associé et il avait signé une promesse de vente en vue de cette cession.

ActivImmo a donc simplement exécuté la promesse de vente selon les conditions prévues. Le prix d'acquisition des titres tenait compte de cette promesse de vente. ActivImmo a ainsi pu bénéficier du loyer pendant la durée de portage.

## TRAVAUX

Le patrimoine d'ActivImmo n'a pas nécessité de travaux significatifs au cours de l'exercice 2021. Cependant, 132 milliers d'euros ont été dotés au titre de la provision pour gros entretien qui s'élève ainsi à 168 milliers d'euros à la clôture. 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 2022 étant provisionnés intégralement et ceux prévus dans 5 ans à hauteur d'un cinquième.

Ces travaux concernent diverses reprises de fissures sans gravité dans des murs ou nids de poule dans l'enrobé des voies de circulation autour des bâtiments.

**Le programme de travaux nécessaires à la remise en état d'éléments structurels s'élève à 270 milliers d'euros pour l'année 2022.** Il consiste soit en l'installation de nouveaux équipements, soit au remplacement à neuf de certains éléments du patrimoine d'ActivImmo. Ces travaux ayant dans leur majorité été identifiés lors des audits techniques préalables aux acquisitions, les prix d'acquisition en tenait compte. À noter également que des travaux conséquents sont prévus à la charge des preneurs dans différents baux, à la suite de négociations intervenues lors des acquisitions.

**Alderan prévoit aussi des investissements pour améliorer la performance ESG de ses immeubles.** En particulier, il est prévu d'installer des centrales GTB dans les bâtiments (Gestion Technique des Bâtiments). Ces dispositifs sont l'équivalent d'une domotique pour un particulier : ils permettent de superviser voire de gérer différentes installations techniques, comme par exemple le chauffage, la climatisation, l'éclairage ou encore l'ouverture /fermeture des portes d'un quai pour préserver la température d'un entrepôt. Ces centrales GTB doivent permettre aux locataires de réduire leurs charges et ainsi de rendre l'immeuble plus compétitif en matière de commercialisation locative et plus vertueux d'un point de vue environnemental, voire social considérant qu'il permet d'améliorer le confort des occupants.

## FINANCEMENT DES ACQUISITIONS

### Au 31 décembre 2021, 3 crédits sont en place :

- Deux lignes de trésorerie négociées auprès de la BRED et du Crédit Agricole Lorraine pour un montant de 5 millions d'euros chacune. Ces lignes de trésorerie ont été tirées début 2022 pour financer l'acquisition d'un actif en VEFA à Cergy-Pontoise.
- Un financement court terme contracté par la filiale BB-8 d'ActivImmo a également été mis en place pour financer la construction des 3 immeubles supplémentaires.

Le tableau suivant détaille les différents emprunts contractés par ActivImmo et ses filiales :

Emprunteur	Objet	Type	Montant maximum	Encours au 31/12/22	Taux	Commission d'engagement	Échéance
ActivImmo	Préfinancement de la collecte	Ligne de trésorerie	5,0 M€	-	Eur 3 mois + 1,3%	0,80%/an	02/2026
ActivImmo	Préfinancement de la collecte	Ligne de trésorerie	5,0 M€	-	Eur 3,6 ou 9 mois + 2,0%	0,35%/an de la marge applicable (2,0%)	02/2026
BB-8	Financement du premier nouvel immeuble	Emprunt hypothécaire amortissable	1,5 M€	0,69M€	1,49% fixe		09/2036

Le ratio d'endettement maximal de 30% a été respecté tout au long de l'exercice 2021.

# ACQUISITIONS RÉALISÉES AU COURS DE L'ANNÉE 2021

Ludres

## NEUVILLE-EN-FERRAIN (59)



### ENTREPÔT LOGISTIQUE | 5 716 M<sup>2</sup>

Acquis le 26 février 2021

Adresse : 5 Rue du Duremont  
Locataire : LOG VAD FORMULE 5

L'ensemble est situé à 15 minutes de Lille. Il bénéficie d'une bonne accessibilité par voie routière avec notamment l'autoroute A22 à proximité immédiate.

Le bâtiment offre une surface locative totale de 5 716 m<sup>2</sup>. Le site dispose d'un foncier de 11 500 m<sup>2</sup> qui comprend les cours de manœuvre et des emplacements de stationnement VL.

Le bâtiment est exploité par un locataire spécialisé dans le secteur de la logistique du dernier kilomètre liée au e-commerce.

**STRATÉGIE** : Pérenniser l'état locatif avec le locataire en place dont le secteur d'activité correspond parfaitement avec la thématique du véhicule.

## LE GRAND QUEVILLY (76)

En avril, ActivImmo a fait l'acquisition d'un entrepôt logistique en température contrôlée situé au Grand-Quevilly (76). La surface locative totale du bâtiment est de 12 230 m<sup>2</sup>.

L'ensemble immobilier bénéficie d'une situation stratégique dans une zone reconnue à proximité de bassins de population importants. Il profite d'un maillage routier dense avec notamment, à proximité du site, les autoroutes A150, A13, A28 et A139.

L'actif est actuellement entièrement exploité par la société FERRERO.

**STRATÉGIE** : Pérenniser l'état locatif avec le locataire en place ou capter la réversion positive de loyer en cas de départ.



### ENTREPÔT LOGISTIQUE | 12 230 M<sup>2</sup>

Acquis le 26 avril 2021

Adresse : 1 avenue Eugène Varlin  
Locataires : FERRERO

**ENTREPÔT LOGISTIQUE | 9 000 M<sup>2</sup>**

Acquis le 14 juin 2021

Adresse : rue Georges Charpak

Locataire : Stockage Logistique Manutention (SLM)

En juin, ActivImmo a acheté un entrepôt logistique à Libercourt (62). Le bien bénéficie d'une situation stratégique au sein du parc d'activités de Libercourt, à respectivement 15 et 25 km de Lens et Lille.

Son accessibilité par la voie routière est excellente avec l'accès à l'autoroute A1 en 2 min. La surface locative totale du bâtiment est de 9 000 m<sup>2</sup>.

Cet actif bénéficie d'un état locatif solide et pérenne grâce à la signature d'un nouveau bail commercial de 9 ans portant sur la totalité du site.

**STRATÉGIE** : Sécuriser sur du long terme les flux locatifs.

**PORTEFEUILLE BAYS**

Le 1<sup>er</sup> juillet, ActivImmo a fait l'acquisition en sale & lease back d'un portefeuille composé de 17 sites de transport et de logistique.

L'ensemble est loué, dans le cadre de baux long termes signés concomitamment à l'acquisition, au groupe BERT, transporteur et logisticien de premier plan.

Le portefeuille totalise une surface locative d'environ 132 546m<sup>2</sup> et d'importantes emprises foncières (environ 460 000 m<sup>2</sup> au total). Les sites sont majoritairement localisés sur la dorsale logistique (axe Lille-Paris-Lyon-Marseille) et à proximité immédiate de grands axes routiers ou autoroutiers.

**STRATÉGIE** : Pérennisation de l'état locatif

**LOGISTIQUE ET TRANSPORTS | 132 546 M<sup>2</sup>**Acquis le 1<sup>er</sup> juillet 2021

Adresse : France entière

Locataires : Groupe Bert

**PORTEFEUILLE DELIVERY****ENTREPÔT LOGISTIQUE | 37 447 M<sup>2</sup>**

Acquis le 30 juillet 2021

Adresse : France entière

Locataire : Jacky Perrenot

En juillet, ActivImmo a fait l'acquisition d'un portefeuille composé de 10 sites de transport et de logistique

L'ensemble est loué au groupe Jacky Perrenot, un des principaux leaders sur ce secteur d'activité. La durée moyenne des baux est supérieure à 9 ans.

L'ensemble représente une surface locative totale de 37 447 m<sup>2</sup> avec des tailles unitaires par actif oscillant entre 650 m<sup>2</sup> et 12 300 m<sup>2</sup>.

**STRATÉGIE** : Pérennisation de l'état locatif

## ÉPÔNE (78)



### ENTREPÔT LOGISTIQUE | 6 344 M<sup>2</sup>

Acquis le 14 septembre 2021

Adresse : Avenue de la Mauldre

Locataire : Integre Logistics

Le 14 septembre, ActivImmo a fait l'acquisition d'un entrepôt de logistique urbaine situé dans les Yvelines, à Épône (78).

Le site bénéficie d'une situation stratégique, à 30 km de Paris, au sein d'une zone logistique identifiée avec l'A13 à proximité immédiate. La surface locative totale du bâtiment est de 6 344 m<sup>2</sup>. L'actif présente de très bons fondamentaux techniques.

L'ensemble est aujourd'hui exploité et loué depuis juin 2020 dans sa totalité par Integre Logistics, une entreprise spécialisée dans le secteur du transport et de la logistique.

**STRATÉGIE** : Pérennisation de l'état locatif

## VIRE (14)

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 5 ans.

**STRATÉGIE** : Pérennisation de l'état locatif



### LOCAUX D'ACTIVITÉS | 5 600 M<sup>2</sup>

Acquis le 14 décembre 2021

Adresse : 2, rue Charles Teller

Locataires : SOGEFI Filtration

## BOURG-ACHARD (27)



### LOGISTIQUE URBAINE | 2 100 M<sup>2</sup>

Acquis le 17 décembre 2021

Adresse : all. Delamare Deboutteville

Locataire : 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 qui opère sur le conditionnement et la logistique de produits de pharmacie et para-pharmacie.

L'ensemble est loué à CAP DEPO. La durée d'engagement ferme résiduelle est supérieure à 3 ans.

**STRATÉGIE** : Pérennisation de l'état locatif



### LOCAUX D'ACTIVITÉS | 7 402 M<sup>2</sup>

Acquis le 20 décembre 2021

Adresse : 9-13, rue de Lisbonne

Locataire : EIFFAGE, CEGELEC, ENDEL

Le 20 décembre, ActivImmo a fait l'acquisition d'un ensemble immobilier de 7 402 m<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 4 ans.

**STRATÉGIE** : Pérennisation de l'état locatif ; adjonction de surfaces nouvelles à la demande de certains exploitants.

## LESQUIN (59)

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.

**STRATÉGIE** : Développement, dès la libération des locaux par l'exploitant actuel, 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>.



### LOCAUX D'ACTIVITÉS | 8 145 M<sup>2</sup>

Acquis le 21 décembre 2021

Adresse : Lieudit Le Mont de Sainghin

Locataires : NORAUTO

## NEUVILLE-EN-FERRAIN (59)



### LOGISTIQUE URBAINE | 7 950 M<sup>2</sup>

Acquis le 30 décembre 2021

Adresse : 3, rue du Duremont

Locataire : LOGVAD, LD5

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 4 ans.

**STRATÉGIE** : Pérennisation de l'état locatif et optimisation foncière à long terme, la SCPI Activimmo étant déjà propriétaire du foncier adjacent (également bâti et 100% loué).

# LES LOCATAIRES D'ACTIVIMMO

Bailly-Romainvilliers

## SYNTHÈSE

**Le taux d'occupation financier (TOF) 2021 d'ActivImmo s'élève à 98,3%. Ce montant proche de 100% montre une très faible vacance locative. En effet, Alderan s'est attaché à n'investir que dans des immeubles occupés.**

Seul l'immeuble de Chauray possède quelques lots vacants. Cet immeuble, comme tous les immeubles multi locataires, affiche un taux de rotation des locataires classique pour ce type de parc et une vacance structurelle induite qui avait été prise en compte lors de l'acquisition.

**Au 31 décembre 2021, ActivImmo compte 80 baux signés avec 43 locataires différents représentant un loyer annuel de 12,8 millions d'euros.** Le loyer moyen par bail s'établit ainsi à 160 milliers d'euros. Le transporteur BERT est titulaire du bail le plus important, dont le loyer s'élève à 740 milliers d'euros par an (5,8% des loyers en place) ; il est également le locataire le plus important avec 4,2 millions d'euros de loyer annuel soit 33% des loyers et 16 baux. Vient ensuite le transporteur Perrenot, titulaire de 10 baux, pour un loyer annuel de 1,6 millions d'euros (12% des loyers).

Malgré la qualité de ces deux signatures, cette exposition peut paraître importante. Cependant, il est extrêmement peu probable qu'un des deux locataires résilie tous ses baux au même moment. En effet, d'une part l'activité de ces deux locataires n'est pas sujette à une telle nécessité et d'autre part, les possibilités de sortie ne sont pas toutes aux mêmes dates.

Enfin, le patrimoine d'ActivImmo étant en pleine croissance, l'exposition relative sur ces deux locataires va naturellement diminuer.

**La WALB du portefeuille au 31 décembre 2021 est de 5,8 ans.** Elle est portée par les baux des actifs de BERT et Perrenot qui s'élèvent respectivement à 10,2 et 7,9 années. **La WALT quant à elle s'élève à 7,9 ans.**

Ces deux indicateurs sont particulièrement élevés au 31 décembre 2021 et devraient mécaniquement diminuer au cours de l'année 2022 au fur et à mesure des acquisitions.

## ACTIONS DE COMMERCIALISATION DES LOTS VACANTS

Seul l'actif de Chauray, détenu par la SCI BB-8, présente des surfaces vacantes au 31 décembre 2021. 4 084 m<sup>2</sup> sur les 20 179 m<sup>2</sup> de l'immeuble sont vacants. 2 400 m<sup>2</sup> ont été pris à bail par les Transports Brangeon début 2022 dans le cadre d'un bail 3/6/9.

La mise en location de l'actif de Bailly-Romainvilliers a été travaillée en amont de la livraison avec l'aide du promoteur. Ainsi, au jour de la livraison de l'immeuble, le 18 mars 2022, 1 738 m<sup>2</sup> sont loués sur les 5 468 m<sup>2</sup> que compte le site.

À ce jour, 3 prospects avancés ont reçu un projet de bail. Si ces 3 baux sont signés, il restera 2 cellules à commercialiser.

Par ailleurs, le vendeur a accordé une garantie locative de 14 mois à compter de la livraison de l'immeuble. Le montant a été séquestré auprès d'un notaire et sera débloqué au fil de l'eau.

## ENCAISSEMENT DES LOYERS

Il n'y a pas de problème significatif d'encaissement des loyers. **Ainsi, au 31 décembre 2021, le solde des créances clients (filiales comprises) s'élèvent à 4,9 millions d'euros réparti ainsi :**

La majeure partie des créances – 3,6 millions d'euros - correspond aux loyers du premier trimestre 2022 qui sont exigibles à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 et aux refacturations de charges – 754 milliers d'euros - qui seront facturées en 2022.

Parmi la créance de 339 milliers d'euros relative aux autres factures, on trouve deux créances pour un total de 233 milliers d'euros. Deux locataires ont eu des problèmes techniques ou organisationnels pour verser leur loyer du T4 2022 qui ont occasionné des retards de paiement. Les versements ont eu lieu en 2022. Le retard n'existe donc plus.

# CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Épône

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Au 31 décembre 2021, le capital social d'ActivImmo s'élève à 268,6 millions d'euros. Il est divisé en 537 282,20 parts. La capitalisation de la SCPI est de 327,7 millions d'euros .

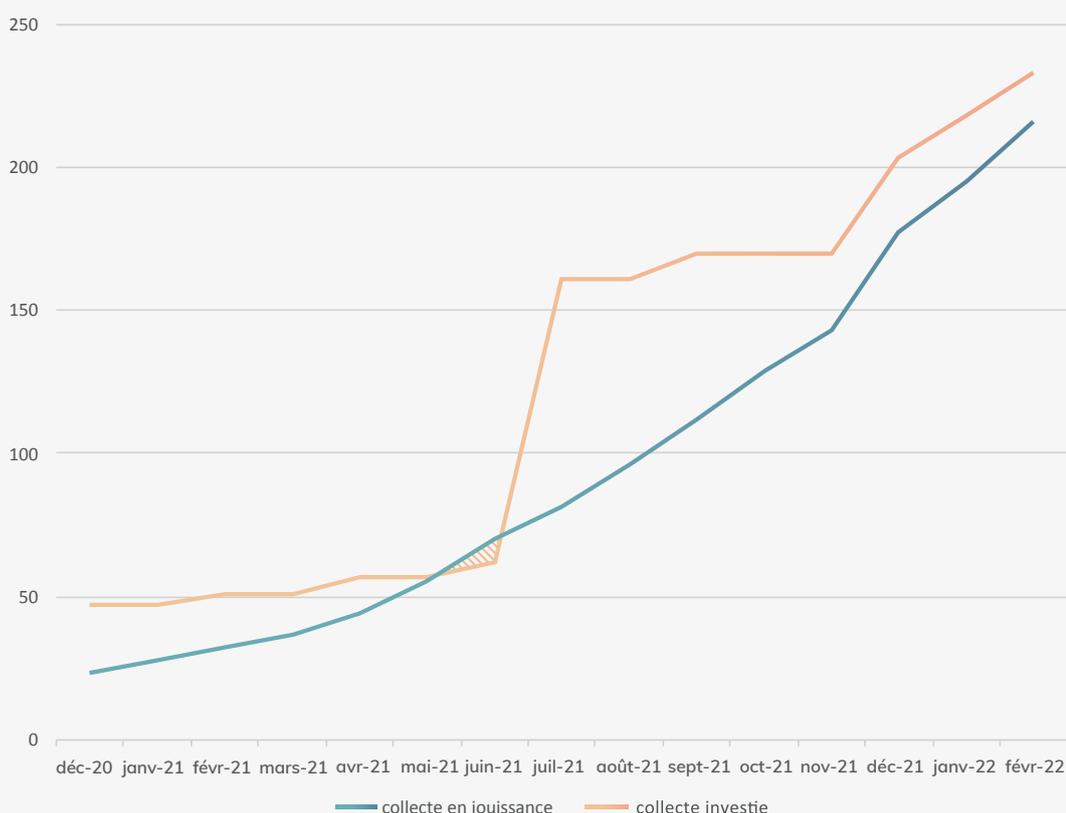
408 351,20 parts ont été souscrites en 2021 et 459 parts ont été retirées. Il en résulte une augmentation de capital social nette de 203,9 millions d'euros, qui correspond à une augmentation de la capitalisation de 248,8 millions d'euros. Au 31 décembre 2021, la SCPI compte environ 7 000 associés.

La Société de Gestion a perçu 26,4 millions d'euros d'honoraires à l'occasion des souscriptions, dont une partie significative a été rétrocédée aux partenaires CIF qui distribuent ActivImmo.

3 207 parts ont été transmises à de nouveaux associés par voie de donation ou succession au cours de l'année 2021. Il n'est cependant intervenu aucun transfert de parts à titre onéreux.

La SCPI ActivImmo a donc vu sa capitalisation multipliée par 4,2 au cours de l'année 2021. Cette forte augmentation est le reflet du fort intérêt des investisseurs sur la classe d'actifs « activité-logistique ». Cette collecte a cependant été investie en moyenne avant son entrée en jouissance comme le montre le graphique ci-dessous, garantissant ainsi la rentabilité du véhicule.

GRAPHE 1 : COLLECTE INVESTIE AVANT L'ENTRÉE EN JOUISSANCE



# GESTION DES RISQUES ET GOUVERNANCE

Landivisiau

## GOUVERNANCE D'ALDERAN

### POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération mise en place au sein d'Alderaan est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs. Cette politique n'encourage pas une prise de risque incompatible avec les profils de risque, règles ou actes constitutifs des FIA concernés.

Compte tenu de la taille de la Société de Gestion, la politique de rémunération est validée directement par le Conseil d'Administration, sans création de comité de rémunération, en application du principe de proportionnalité.

Les personnes concernées par la politique de rémunération de par leur fonction sont la Direction Générale, les membres du Conseil d'Administration, les Gérants, le RCCI et le contrôleur des risques. Toute personne dont le niveau de rémunération est identique à celui de la Direction Générale, des Gérants ou des membres du Conseil d'Administration est également concernée par la politique de rémunération.

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'Activlmmo.

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.

L'évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères financiers que non financiers.

### Montant des rémunérations versées au personnel de la Société de Gestion en 2021

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la Société de Gestion a versé à son personnel 1 434 milliers d'euros brut pour un effectif moyen de 18 salariés.

#### Cette rémunération est ventilée comme suit :

- 1 031 milliers d'euros en rémunération fixe ;
- 403 milliers d'euros en rémunération variable.

#### La ventilation entre les catégories de personnel est la suivante :

- 1 136 milliers d'euros pour les cadres ;
- 198 milliers d'euros pour les autres membres du personnel.

L'effectif moyen prend en considération les embauches et les départs des collaborateurs de la Société de Gestion au cours de l'exercice.

### DISPOSITIF DE CONTRÔLE ET DE CONFORMITÉ

La gestion de votre SCPI est assurée par Alderaan, agréée en tant que Société de Gestion de portefeuille par l'Autorité des marchés financiers le 5 septembre 2017 sous le n°GP- 17000026.

À ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, Alderaan a mis en place un dispositif de contrôle permanent indépendant des fonctions opérationnelles couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

La Société de Gestion met en œuvre son dispositif de contrôle permanent et de conformité par le biais de son Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), 99 Advisory. Ce cabinet est spécialisé dans l'accompagnement des professionnels en matière de conformité ; ses locaux sont situés 10 avenue de la Grande Armée, Paris 17 et il est immatriculé au Registre de Commerce sous le numéro 518 455 738.

Ce dernier est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par Alderaan. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs d'Alderaan afin que la Société de Gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le dispositif de contrôle d'Alderan est 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.

Le système de contrôle s'organise en trois niveaux :

**1. le contrôle de premier niveau** est réalisé par les opérationnels simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction ; il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne dit de premier niveau ; Alderan a ouvert un poste de Contrôleur de Fonds dont les principales missions seront d'être le relai interne des 2 prestataires ci-dessous, de veiller à la mise en œuvre de leurs recommandations et de s'assurer que les procédures traitent l'exhaustivité des obligations réglementaires et sont opérationnelles ;

**2. les contrôles permanents de second niveau** sont réalisés par le RCCI, assisté du Cabinet externalisé 99 Advisory. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures, ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de premier niveau ;

**3. les contrôles périodiques de troisième niveau** sont menés par le Cabinet Regulation Partners. Ce cabinet est spécialisé dans l'accompagnement des professionnels en matière de conformité ; ses locaux sont situés 3 avenue Hoche, Paris 8 et il est immatriculé au Registre de Commerce sous le numéro 534 572 813. L'ensemble des collaborateurs de la Société de Gestion a pris connaissance du règlement de déontologie de la profession des gestionnaires de fonds immobiliers non cotés de droit français proposé par l'AFG et l'ASPIM.

Ainsi les collaborateurs d'Alderan exercent leur activité avec la compétence, le soin et la diligence qui s'imposent, ils se conforment à toutes les réglementations et règles internes applicables, se comportent avec loyauté et agissent avec équité au mieux des intérêts des investisseurs et partenaires et de l'intégrité des marchés sur lesquels ils interviennent.

Et, d'une façon générale, ils agissent en toutes circonstances avec diligence, loyauté, honnêteté, neutralité, et discrétion.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance d'ActivImmo est composé de 9 membres. Conformément à la Note d'Information, le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion ;
- de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission,

## RISQUES DE LA SCPI

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de la SCPI sont les suivants :

**RISQUE IMMOBILIER** : susceptible d'entraîner une baisse du prix de retrait due à la variation des marchés immobiliers.

**RISQUE DE LIQUIDITÉ** : ce placement étant investi principalement en actifs immobiliers, il est considéré comme peu liquide, notamment en l'absence de marché secondaire.

**RISQUE LIÉ À LA GESTION DISCRÉTIONNAIRE** : résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants.

**RISQUE DE PERTE EN CAPITAL** : lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi.

**RISQUE EN MATIÈRE DE DURABILITÉ** : Il s'agit du risque lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement, et, à terme, sur la valeur nette d'inventaire du fonds.

**RISQUE DE CHANGE** : lié à un investissement qui aurait lieu dans un État dont la devise ne serait pas l'euro. ACTIVIMMO n'ayant investi que dans la zone Euro, les associés ne sont pas exposés à ce risque.

dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la SCPI et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion. À cette fin, il peut à toute époque de l'année, après les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la SCPI ;

- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale ;
- en cas de défaillance de la Société de Gestion, de convoquer sans délai une Assemblée Générale des associés de la SCPI devant pourvoir au remplacement de la Société de Gestion ; et,
- d'émettre un avis consultatif préalablement à toutes les décisions visées par les statuts de la SCPI.

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI sur rapport motivé de la Société de Gestion. Le Conseil de Surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.

Le premier Conseil de Surveillance d'ActivImmo a été élu par l'Assemblée Générale Constitutive du 24 juin 2019. Il sera entièrement renouvelé lors de l'Assemblée Générale qui approuvera les comptes de l'exercice 2022. Il est composé des membres suivants :

- La société PILLNEUIL représentée par Monsieur Thibault Delahaye, Président ;
- Monsieur Raphaël Oziel, vice-Président ;
- Monsieur Philippe Baratte ;
- La société BAREL représentée par Monsieur Léon Baruc ;
- Monsieur Christian Bouthié ;
- Monsieur Jean-Luc Bronsart ;
- Monsieur Philippe Germain ;
- La société LTDF CAPITAL représentée par Monsieur Yoann Turpin ; et,
- Monsieur Jacques Vandeputte.

**Le Conseil de Surveillance s'est réuni 2 fois en 2021 et une fois en 2022 :**

- le 26 février 2021 pour revoir les comptes annuels 2020 et étudier les perspectives 2021 ;
- le 7 octobre 2021 pour passer en revue l'activité de la SCPI; et,
- le 22 février 2022 pour revoir les comptes annuels 2021 et étudier les perspectives 2022.

## 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 vacances, dans la majorité des cas contractuellement à la charge des locataires. ActivImmo et ses filiales ont supportés 2,2 millions d'euros de frais en 2021 dont 2,0 millions d'euros ont été refacturé aux locataires. Il en résulte donc une charge nette de 0,2 millions 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. En 2021, il y a aussi eu des frais de mise en place des lignes de trésorerie. Les frais d'administration s'élèvent à 592 milliers d'euros.

**Honoraire de la société de gestion :** les commissions versées à la société s'élèvent à 26 791 milliers d'euros. Elles se décomposent en 26 374 milliers d'euros de commission de souscription et 417 milliers d'euros de commission de gestion

## PERSPECTIVES 2022

Alderan va poursuivre la constitution du portefeuille d'ActivImmo. L'augmentation de la taille du portefeuille permettra de réduire l'exposition d'ACTIVIMMO aux risques suivants : concentration locative, géographique, ou sur un immeuble. Cette diversification devrait permettre de servir un rendement stable dans la durée.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**La Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Mixte le 23 juin 2022 à 17h30 au 16, avenue d'Eylau, 75016 Paris. L'Assemblée Générale sera invitée à :**

**Dans sa partie ordinaire**

- Approbation des comptes sociaux de l'exercice social clos au 31 décembre 2021 ;
- Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice social clos au 31 décembre 2021 ;
- Quitus aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice social clos au 31 décembre 2021 ;
- Affectation du résultat de l'exercice social clos au 31 décembre 2021 ;
- Approbation des valeurs réglementaires au 31 décembre 2021 ;
- Approbation des conventions réglementées ;
- Renouvellement de l'autorisation statutaire d'emprunt ;
- Allocation du montant des jetons de présence ;
- Pouvoirs pour formalités ;

**Dans sa partie extraordinaire :**

- Augmentation du plafond du capital social de la Société ;
- Modification corrélative des Statuts et de la Note d'Information ;
- Aménagement des modalités d'accès aux assemblées générales de la Société afin de permettre aux associés d'assister aux réunions par voie de télétransmission ;
- Modification corrélative des Statuts et de la Note d'Information ;
- Modification relative au maintien du montant unitaire de report à nouveau ;
- Modification corrélative des Statuts et de la Note d'Information ; et
- Pouvoirs pour formalités.

# TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Épône

## COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

(en valeur vénale des immeubles)

Au 31/12/2021	Transports	Logistique urbaine	Locaux d'activités	Entrepôts Logistiques	En %
PARIS	-	-	-	-	-
ÎLE-DE-FRANCE	-	5%	10%	2%	17%
RÉGIONS	14%	21%	13%	35%	83%
<b>TOTAUX</b>	<b>14%</b>	<b>26%</b>	<b>23%</b>	<b>37%</b>	<b>100%</b>

L'instruction DOC-2019-04 de l'AMF prévoit que la 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 AU COURS DE L'ANNÉE

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (k€)	Montant des capitaux 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 <sup>(1)</sup>
2019	5 175	6 128	10 350	166	482	610,00
2020	64 695	72 614	129 390	1 832	7 697	610,00
<b>2021</b>	<b>268 641</b>	<b>248 837</b>	<b>537 282</b>	<b>7 000</b>	<b>26 374</b>	<b>610,00</b>

<sup>(1)</sup> Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020	2021
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (ou lors de la création de la société en 2019)	610,00 €	610,00 €	610,00 €
Dividende versé au titre de l'année	0,00 €	36,91 €	36,73 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (ou lors de la création en 2019) (en %)	0,00 %	6,05 %	6,02 %
Prix de souscription moyen de l'année	610,00 €	610,00 €	610,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché	0,00 %	6,05 %	6,02 %
Report à nouveau cumulé par part (en euros)	0,88 €	0,52 €	0,40 €

## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS

EN € PAR PART EN JOUISSANCE	2021		2020		2019	
	Par part	En % du total revenus	Par part	En % du total revenus	Par part	En % du total revenus
<b>REVENUS</b>						
Recettes locatives brutes	13,44	63,80%	38,17	75,94 %	4,18	100,00 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	7,62	36,20%	11,69	23,27 %		
Produits divers		0,00%	0,40	0,80 %		
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>21,06</b>	<b>100,00%</b>	<b>50,26</b>	<b>100,00 %</b>	<b>4,18</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>						
Commission de gestion						
Autres frais de gestion	2,35	11,16%	7,46	14,85 %	0,88	21,07 %
Entretien du patrimoine						
Charges locatives non récupérées	0,18	0,87%	0,14	0,27 %		
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>2,53</b>	<b>12,03%</b>	<b>7,60</b>	<b>15,13 %</b>	<b>0,88</b>	<b>21,07 %</b>
Charges financières	0,01	0,06%	0,56	1,11 %	0,15	3,61 %
Amortissements nets						
- patrimoine						
- autres	0,14	0,66%				
Provisions nettes						
- pour travaux	0,41	1,94%	2,37	4,72 %		
- autres						
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,56</b>	<b>2,66%</b>	<b>2,93</b>	<b>5,83 %</b>	<b>0,15</b>	<b>3,61 %</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>3,09</b>	<b>14,69%</b>	<b>10,53</b>	<b>20,96 %</b>	<b>1,03</b>	<b>24,68 %</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>17,97</b>	<b>85,31%</b>	<b>39,73</b>	<b>79,04%</b>	<b>3,15</b>	<b>75,32 %</b>
<b>Nombre de parts en jouissance au 31 décembre</b>	<b>323 001</b>		<b>22 742</b>		<b>2 899</b>	

## EMPLOI DES FONDS

EN €	31/12/2020	Durant l'année 2021	31/12/2021
Fonds collectés	78 743	248 837	327 579
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles			
Emprunts	-	(224)	(224)
Commission de souscription	(8 179)	(26 374)	(34 553)
Achats d'immeubles (hors frais)	(32 902)	(72 532)	(105 434)
Achats titres (hors frais)	(5 276)	(41 146)	(46 422)
Comptes courants liés	(6 026)	(28 650)	(34 675)
Frais d'acquisition	(3 237)	(7 111)	(10 348)
Frais de constitution	(79)	-	(79)
Dépôts et cautionnements		(11)	(11)
<b>SOMMES RESTANTES À INVESTIR</b>	<b>23 044</b>	<b>72 788</b>	<b>95 833</b>

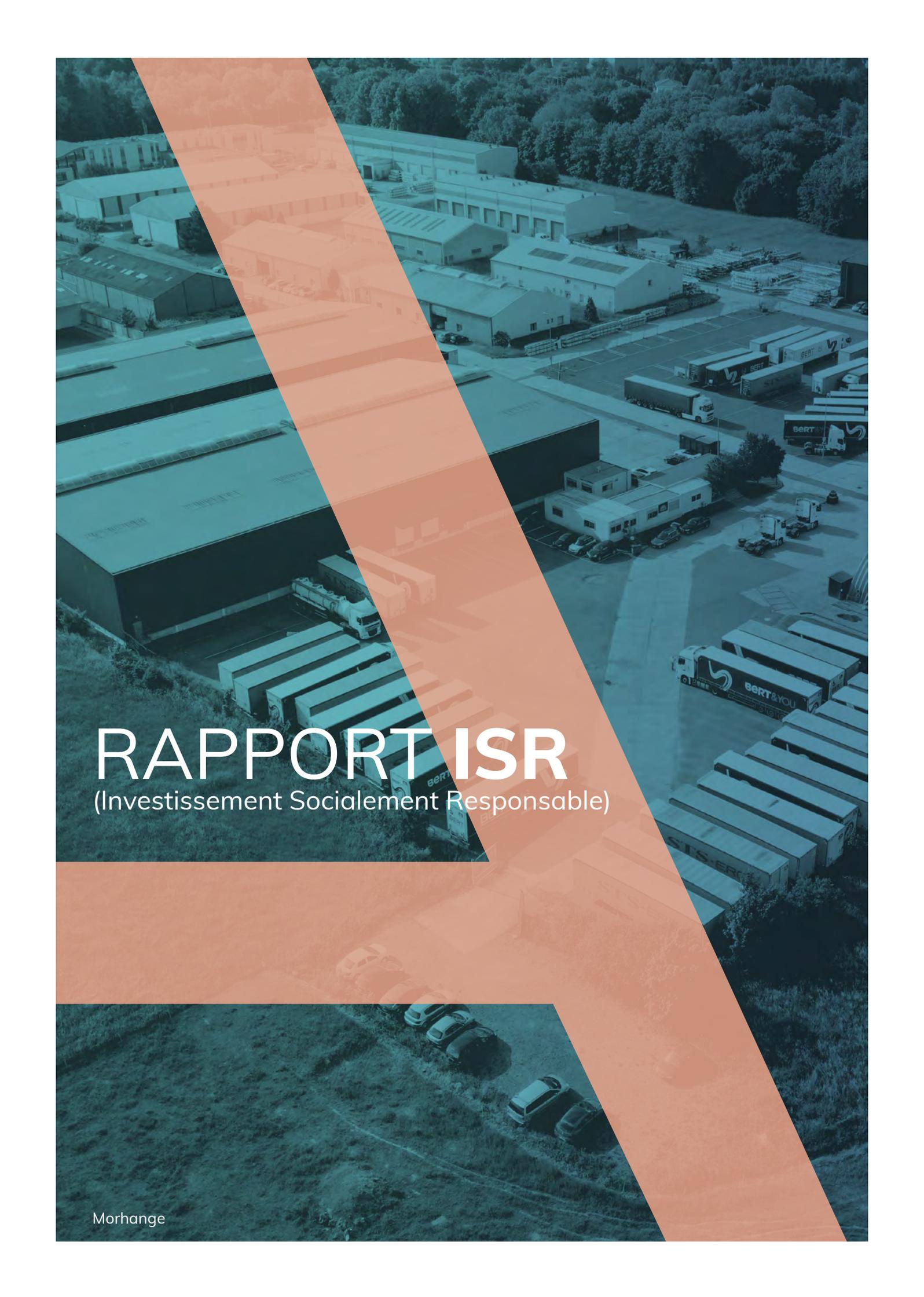
## DÉLAIS DE RÈGLEMENT FOURNISSEURS

(en k€) - Article D.441-1 1° : 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)
<b>( A ) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre cumulé de factures concernées	8	4				4
Montant total des factures concernées - TTC	265	37				37
% total des achats de l'exercice TTC	0,72%	0,10%				0,10%
<b>( B ) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues TTC						
<b>( C ) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délais légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

## 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)
<b>( A ) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre cumulé de factures concernées	38	1		9	2	12
Montant total des factures concernées - TTC	1 956	23		175	16	214
% du chiffre d'affaires de l'exercice TTC	30,26%	0,36%	0,00%	2,70%	0,25%	3,31%
<b>( B ) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues TTC						
<b>( C ) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délais légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

An aerial photograph of an industrial facility, likely a manufacturing or distribution center, featuring several large warehouse-like buildings and numerous semi-trailers parked in a lot. The image is overlaid with a large, semi-transparent orange diagonal shape that runs from the top-left towards the bottom-right. The text 'RAPPORT ISR' is prominently displayed in white, bold, sans-serif font across the middle of the image, with the subtitle '(Investissement Socialement Responsable)' in a smaller font directly below it.

# RAPPORT ISR

(Investissement Socialement Responsable)



## UNE SCPI LABELLISÉE ISR

La SCPI ActivImmo a obtenu courant l'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 l'objectif général « construire la logistique durable de demain », 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 performance du bâti pour l'usage logistique et le bien-être de ses occupants

**Gouvernance** : intégration au territoire et mobilisation des parties prenantes.

Alderan va donc s'attacher à améliorer la performance de chacun des immeubles d'ActivImmo pour qu'ils atteignent après 3 ans de détention une note minimale de 61/100.

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.

#### POLITIQUE D'ACQUISITION ET DE GESTION ESG

##### 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 pré-comités

d'investissement. Sur la base des informations disponibles, l'équipe cherche à identifier d'éventuels critères rédhibitoires au regard de la politique ESG. Si de tels critères sont identifiés, l'actif ne pourra pas entrer dans le patrimoine d'un fonds ISR. À titre d'exemple, voici quelques critères rédhibitoires :

- 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
- 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.

## METHODOLOGIE D'ANALYSE ESG

La grille d'évaluation ESG a été construite par la société externe Egis Conseil experte en transition énergétique du bâtiment, en collaboration avec l'équipe d'ALDERAN, société de gestion de la SCPI ActivImmo.

La typologie particulière de locaux de logistiques 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
- 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.), elle-même déclinées en plusieurs indicateurs opérationnels (par exemple la thématique énergie, inclue 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.

## MOYENS HUMAINS ET TECHNIQUES

Alderan a formé et sensibilisé tous les collaborateurs du Pôle Immobilier, c'est-à-dire les 8 personnes en charge de l'acquisition et la gestion des actifs. Alderan a par ailleurs nommé un référent ESG. Il s'agit de Benjamin Le Baut, qui est aussi Directeur Général. Le référent ESG assure la bonne information, mobilisation et collaboration des équipes sur les sujets de durabilité et fait partie du Comité de Direction.

Alderan s'est aussi entouré d'acteurs externes. Le cabinet Egis Conseil - spécialiste des sujets de durabilité en immobilier - a accompagné Alderan pour la mise en place de ses outils (politique ESG, code de transparence, politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes...).

Enfin, des outils de gestion ont été mis en place, il s'agit de la plateforme Deepki qui permet de collecter et synthétiser des informations de consommation d'eau, gaz ou électricité sur l'ensemble du patrimoine en vue de suivre l'évolution de celles-ci dans le temps.

## PERFORMANCES ESG DU PATRIMOINE

La SCPI ActivImmo a obtenu courant l'année 2021 la labellisation ISR - Investissement Socialement Responsable. Cette labellisation est une validation concrète de son engagement historique dans la mise en application d'une politique de gestion durable.

Elle a ainsi évalué 100% de son patrimoine. La synthèse de cette évaluation est résumée dans le tableau suivant :

	Best-in-class	Best-in-progress	Total
Note	71	49	52
Nombre d'actifs	6	49	55

La performance moyenne du portefeuille au regard des 3 axes d'analyse est la suivante :

Environnement	Social	Gouvernance	Note globale
39	46	72	52

# INDICATEURS DE PERFORMANCE ET PLAN D'ACTION ESG

Coullons

## 3 AXES PRIORITAIRES POUR CONSTRUIRE LA LOGISTIQUE DURABLE DE DEMAIN :

- 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 (confort thermique et visuel, qualité des zones de détente...).
- Engager les prestataires vers davantage de durabilité.

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	EXEMPLES D' ACTIONS D' ENGAGEMENT
1. Consommation énergétique (kWh/m <sup>2</sup> moyen)	35%	76%	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 de sous compteurs sur le patrimoine. Recours à la solution Deepki pour faciliter et fluidifier les remontées de données de consommation sur tout le patrimoine.
2. Émissions de GES (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> moyen)	35%	4,9%	Énergie Verte : ActivImmo s'attachera 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 seront incités à faire de même dans les parties privatives.
3. Site équipé d'une GTB (en % des sites)	100%	24%	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. Ce dispositif permet grâce à différents capteurs installés dans un bâtiment 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-économiques (en % des sites)	100%	82%	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 promouvra l'installation de ce type de dispositifs.

Indicateurs de suivi de la performance ESG	% du portefeuille analysé	Performance 2021	EXEMPLES D' ACTIONS D' ENGAGEMENT
5. Satisfaction locataires (en % des sites)	50%	77%	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.
6. Connexion du site aux grands axes (en % des sites)	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%	47%	Alderan 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 pleine air à l'abri du soleil en été ou de la pluie en hiver.
8. Baux actifs ayant une annexe environnementale (en % des sites)	100%	16%	ActivImmo proposera 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%	Afin de préserver la biodiversité des espaces verts, seuls les prestataires renonçant à l'utilisation de produits phytosanitaires pourront être retenus.

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

ActivImmo n'a entamé que récemment sa démarche ESG et n'a pas rencontré de difficultés particulières dans la mise en œuvre de ces indicateurs.

Conformément à la possibilité offerte par le référentiel du Label ISR, l'analyse de l'évolution de la performance de chaque indicateur se fera à partir du second reporting c'est-à-dire du reporting publié en 2023 au titre de l'année 2022.

En l'absence de données générales des performances ESG des actifs de logistique et d'activités au niveau français, Alderan a réalisé des analyses statistiques sur son propre patrimoine sous gestion (benchmark interne).

Il en ressort que sur deux indicateurs qu'elle juge essentiels (l'équipement des sites en systèmes hydro-économiques et le service aux occupants), les actifs d'ActivImmo ont une meilleure performance que la performance du portefeuille d'Alderan.

	Performance du portefeuille ActivImmo	Performance de tous les actifs sous gestion Alderan
Équipement des sites en systèmes hydro-économiques	82%	66%
Service aux occupants	55%	48%



# 5 ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS

Tain-l'Hermitage

## MORHANGE (57)



### CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF

Typologie : Transports  
 Surface : 11 706 m<sup>2</sup>  
 Date d'acquisition :  
 01/07/2021  
 Valeur comptable (k€) :  
 4 379

Note d'acquisition : --  
 Note actuelle : 73  
 Note cible : 78  
 Détail note actuelle :  
 E:63 S:65 G:95

DOMAINE	INDICATEUR	2021
ENVIRONNEMENT (63/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	63
	Carbone	70
	Gestion de l'eau	70
	Gestion des déchets	80
	Biodiversité	/
SOCIAL (65/100)	Mobilité/Accessibilité	65
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	60
	Services rendus aux occupants	100
	Relations avec les locataires	30
GOUVERNANCE (95/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	80
	Lutte contre l'étalement urbain	100
	Intégration au territoire	100
	Gestion des risques et résilience	100
<b>NOTE GLOBALE</b>		<b>73</b>

**[DESCRIPTION]** Fort d'une localisation centrale ce site logistique est très bien desservi (route et train) et est parfaitement intégré à son environnement au sein d'une zone industrielle. Le bâtiment dispose de solution permettant la réduction des consommations énergétiques notamment un système d'éclairage par Led. Il est possible de mettre en œuvre des actions en faveur de la biodiversité ainsi qu'une GTB pour encore optimiser ce site.

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE (37)



### CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF

Typologie : Entr. logistique | Note d'acquisition : --  
 Surface : 10 674 m<sup>2</sup> | Note actuelle : 72  
 Date d'acquisition : | Note cible : 76  
 01/07/2021 | Détail note actuelle :  
 Valeur comptable (k€) : | E:68 S:70 G:80  
 12 277

DOMAINE	INDICATEUR	2021
ENVIRONNEMENT (68/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	63
	Carbone	70
	Gestion de l'eau	70
	Gestion des déchets	80
	Biodiversité	50
SOCIAL (70/100)	Mobilité/Accessibilité	60
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	65
	Services rendus aux occupants	100
	Relations avec les locataires	50
GOUVERNANCE (80/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	60
	Lutte contre l'étalement urbain	100
	Intégration au territoire	100
	Gestion des risques et résilience	60
<b>NOTE GLOBALE</b>		<b>72</b>

**[DESCRIPTION]** Le bâtiment de Saint-Cyr-sur-Loire ayant été livré en 2000 dispose de toutes les caractéristiques d'un bâtiment logistique de grade A. L'immeuble a donc fait l'objet d'une bonne isolation et ne dispose pas de matériaux polluants sur site type Amiante ou R22. L'aspect économie d'énergie a été renforcé par la mise en place d'un système d'éclairage Led. La biodiversité est également bien mise en avant avec le déploiement d'éco-pâturages.

## COULLONS (45)



### CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF

Typologie : Transports | Note d'acquisition : --  
 Surface : 3 974 m<sup>2</sup> | Note actuelle : 71  
 Date d'acquisition : | Note cible : 76  
 01/07/2021 | Détail note actuelle :  
 Valeur comptable (k€) : | E:57 S:65 G:95  
 2 294

DOMAINE	INDICATEUR	2021
ENVIRONNEMENT (57/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	63
	Carbone	35
	Gestion de l'eau	70
	Gestion des déchets	60
	Biodiversité	50
SOCIAL (65/100)	Mobilité/Accessibilité	65
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	60
	Services rendus aux occupants	100
	Relations avec les locataires	30
GOUVERNANCE (95/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	80
	Lutte contre l'étalement urbain	100
	Intégration au territoire	100
	Gestion des risques et résilience	100
<b>NOTE GLOBALE</b>		<b>71</b>

**[DESCRIPTION]** Le site de Coullons est situé en zone industrielle donc intégré à son environnement et limitant les nuisances pour les riverains environnants. Le locataire prend en charge l'intégralité des contrats d'entretien et veille à l'existence de critère de proximité et de durabilité dans le choix de ses prestataires. La partie biodiversité est également bien représentée avec l'implantation de ruches sur le site.

## SORBIER (42)



### CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF

Typologie : **Transports**  
 Surface : **1 142 m<sup>2</sup>**  
 Date d'acquisition :  
**01/07/2021**  
 Valeur comptable (k€) :  
**1 536**

Note d'acquisition : --  
 Note actuelle : **70**  
 Note cible : **71**  
 Détail note actuelle :  
**E:56 S:65 G:95**

DOMAINE	INDICATEUR	2021
<b>ENVIRONNEMENT</b> (56/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	63
	Carbone	35
	Gestion de l'eau	70
	Gestion des déchets	80
	Biodiversité	/
<b>SOCIAL</b> (65/100)	Mobilité/Accessibilité	65
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	60
	Services rendus aux occupants	100
	Relations avec les locataires	30
<b>GOVERNANCE</b> (95/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	80
	Lutte contre l'étalement urbain	100
	Intégration au territoire	100
	Gestion des risques et résilience	100
<b>NOTE GLOBALE</b>		<b>70</b>

**[DESCRIPTION]** L'emplacement de ce bâtiment et l'utilisation qui en est faite par le locataire permet à ce site de répondre à un bon nombre de critères ESG. Nous pouvons néanmoins y apporter quelques actions pour améliorer son positionnement notamment en termes de biodiversité.

## SORGUES 1 (84)



### CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF

Typologie : **Log. urbaine**  
 Surface : **1 794 m<sup>2</sup>**  
 Date d'acquisition :  
**01/07/2021**  
 Valeur comptable (k€) :  
**4 087**

Note d'acquisition : --  
 Note actuelle : **70**  
 Note cible : **71**  
 Détail note actuelle :  
**E:54 S:68 G:95**

DOMAINE	INDICATEUR	2021
<b>ENVIRONNEMENT</b> (54/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	55
	Carbone	35
	Gestion de l'eau	70
	Gestion des déchets	80
	Biodiversité	/
<b>SOCIAL</b> (68/100)	Mobilité/Accessibilité	65
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	90
	Services rendus aux occupants	100
<b>GOVERNANCE</b> (95/100)	Relations avec les locataires	30
	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	80
	Lutte contre l'étalement urbain	100
	Intégration au territoire	100
	Gestion des risques et résilience	100
<b>NOTE GLOBALE</b>		<b>70</b>

**[DESCRIPTION]** Le bâtiment de Sorgues est un bâtiment récent de 2009 avec de bonnes performances en termes d'isolation. La note ESG de ce site pourrait être améliorée avec un pilotage plus précis des consommations par la mise en place d'un système de gestion technique du bâtiment (GTB).

# 5 ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

Landvisiau

## GRASSE (06)



### CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF

Typologie : Log. urbaine  
 Surface : 1 587 m<sup>2</sup>  
 Date d'acquisition :  
 31/07/2021  
 Valeur comptable (k€) :  
 3 774

Note d'acquisition : --  
 Note actuelle : 39  
 Note cible : 57  
 Détail note actuelle :  
 E:37 S:27 G:53

DOMAINE	INDICATEUR	2021
ENVIRONNEMENT (37/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	30
	Carbone	/
	Gestion de l'eau	60
	Gestion des déchets	80
	Biodiversité	/
SOCIAL (27/100)	Mobilité/Accessibilité	60
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	30
	Services rendus aux occupants	/
	Relations avec les locataires	20
GOUVERNANCE (53/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	/
	Lutte contre l'étalement urbain	100
	Intégration au territoire	50
	Gestion des risques et résilience	60
<b>NOTE GLOBALE</b>		<b>39</b>

**[DESCRIPTION]** Les équipements complexes de ce site en font un actif particulièrement énergivore. ActivImmo projette l'installation d'une GTB pour la régulation et la supervision desdites consommations. ActivImmo compte également profiter du climat généreux de la région en créant des espaces de convivialité extérieur avec du mobilier adéquat.

## MONTMOROT (39)



### CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF

Typologie : Log. urbaine  
 Surface : 6 715 m<sup>2</sup>  
 Date d'acquisition : 31/07/2021  
 Valeur comptable (k€) : 2 758

Note d'acquisition : --  
 Note actuelle : 39  
 Note cible : 55  
 Détail note actuelle : E:37 S:27 G:53

DOMAINE	INDICATEUR	2021
ENVIRONNEMENT (37/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	30
	Carbone	/
	Gestion de l'eau	60
	Gestion des déchets	80
	Biodiversité	/
SOCIAL (27/100)	Mobilité/Accessibilité	60
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	30
	Services rendus aux occupants	/
	Relations avec les locataires	20
GOUVERNANCE (53/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	/
	Lutte contre l'étalement urbain	100
	Intégration au territoire	50
	Gestion des risques et résilience	60
<b>NOTE GLOBALE</b>		<b>39</b>

**[DESCRIPTION]** Comme beaucoup d'actifs des années 1970, la structure du bâti contient de l'amiante. En sus des contrôles réglementaires, un traitement palliatif de cette fibre est envisagé sur la toiture. En parallèle, ActivImmo projette également l'installation d'une GTB pour suivre, réguler et optimiser les consommations énergétiques.

## LANDIVISIAU (29)



### CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF

Typologie : Transports  
 Surface : 2 203 m<sup>2</sup>  
 Date d'acquisition : 31/07/2021  
 Valeur comptable (k€) : 3 232

Note d'acquisition : --  
 Note actuelle : 42  
 Note cible : 60  
 Détail note actuelle : E:46 S:27 G:53

DOMAINE	INDICATEUR	2021
ENVIRONNEMENT (46/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	30
	Carbone	35
	Gestion de l'eau	70
	Gestion des déchets	80
	Biodiversité	/
SOCIAL (27/100)	Mobilité/Accessibilité	60
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	30
	Services rendus aux occupants	/
	Relations avec les locataires	20
GOUVERNANCE (53/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	/
	Lutte contre l'étalement urbain	100
	Intégration au territoire	50
	Gestion des risques et résilience	60
<b>NOTE GLOBALE</b>		<b>42</b>

**[DESCRIPTION]** Ce site, spécialisé dans le stockage froid, est par conséquent un site énérgivore. Une GTB sera installée dans l'optique d'optimiser et de mieux comprendre les consommations. Divers espaces végétalisés sont déjà présents sur le site, nous comptons les mettre à profit en réalisant des espaces de convivialité pour les occupants.

## BESANÇON - Edison (25)



### CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF

Typologie : Entr. logistique  
 Surface : 2 608 m<sup>2</sup>  
 Date d'acquisition : 31/07/2021  
 Valeur comptable (k€) : 1 790

Note d'acquisition : --  
 Note actuelle : 43  
 Note cible : 60  
 Détail note actuelle : E:44 S:33 G:53

DOMAINE	INDICATEUR	2021
ENVIRONNEMENT (44/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	30
	Carbone	35
	Gestion de l'eau	60
	Gestion des déchets	80
	Biodiversité	/
SOCIAL (33/100)	Mobilité/Accessibilité	60
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	30
	Services rendus aux occupants	/
	Relations avec les locataires	40
GOUVERNANCE (53/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	/
	Lutte contre l'étalement urbain	100
	Intégration au territoire	50
	Gestion des risques et résilience	60
<b>NOTE GLOBALE</b>		<b>43</b>

**[DESCRIPTION]** Cet actif va également faire partie de la campagne d'installation de GTB. En parallèle de cette mesure, ActivImmo envisage également d'améliorer les services aux occupants en aménagement un espace de convivialité extérieur. L'implantation d'une ruche est également à l'étude.

## ÉPÔNE (78)



### CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF

Typologie : Entr. logistique  
 Surface : 6 344 m<sup>2</sup>  
 Date d'acquisition : 17/09/2021  
 Valeur comptable (k€) : 3 900

Note d'acquisition : --  
 Note actuelle : 44  
 Note cible : 62  
 Détail note actuelle : E:50 S:21 G:58

DOMAINE	INDICATEUR	2021
ENVIRONNEMENT (50/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	28
	Carbone	70
	Gestion de l'eau	60
	Gestion des déchets	80
	Biodiversité	/
SOCIAL (21/100)	Mobilité/Accessibilité	60
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	30
	Services rendus aux occupants	/
	Relations avec les locataires	/
GOUVERNANCE (58/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	20
	Lutte contre l'étalement urbain	100
	Intégration au territoire	50
	Gestion des risques et résilience	60
<b>NOTE GLOBALE</b>		<b>44</b>

**[DESCRIPTION]** Construit dans le courant des années 1990, une campagne de modernisation des équipements est en cours. ActivImmo prévoit la mise en place de compteurs et d'une GTB pour suivre, réguler et optimiser les consommations énergétiques. Sa proximité avec le centre-ville pousse ActivImmo à envisager la création d'un abris vélos. Il est également envisagé l'implantation d'une ruche pour favoriser la biodiversité des alentours.

# 5 ACTIFS LES PLUS GRANDS

Briare

## CHAURAY (79)



### CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF

Typologie : Log. urbaine  
 Surface : 20 179 m<sup>2</sup>  
 Date d'acquisition :  
 18/09/2020  
 Valeur comptable (k€) :  
 11 200

Note d'acquisition : --  
 Note actuelle : 45  
 Note cible : 54  
 Détail note actuelle :  
 E:40 S:68 G:29

DOMAINE	INDICATEUR	2021
ENVIRONNEMENT (40/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	43
	Carbone	65
	Gestion de l'eau	50
	Gestion des déchets	20
	Biodiversité	/
SOCIAL (68/100)	Mobilité/Accessibilité	65
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	65
	Services rendus aux occupants	100
	Relations avec les locataires	40
GOUVERNANCE (29/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	40
	Lutte contre l'étalement urbain	/
	Intégration au territoire	75
	Gestion des risques et résilience	/
<b>NOTE GLOBALE</b>		<b>45</b>

**[DESCRIPTION]** Ce parc d'activités datant des années 1990 dispose d'un potentiel en termes d'optimisation des critères ESG sur la partie gestion des contrats, biodiversité et suivi des consommations.

## SAINT-CYR-SUR-LOIRE (37)



### CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF

Typologie : Entr. logistique  
 Surface : 10 674 m<sup>2</sup>  
 Date d'acquisition : 01/07/2021  
 Valeur comptable (k€) : 12 277

Note d'acquisition : --  
 Note actuelle : 72  
 Note cible : 76  
 Détail note actuelle : E:68 S:70 G:80

DOMAINE	INDICATEUR	2021
ENVIRONNEMENT (68/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	63
	Carbone	70
	Gestion de l'eau	70
	Gestion des déchets	80
	Biodiversité	50
SOCIAL (70/100)	Mobilité/Accessibilité	60
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	65
	Services rendus aux occupants	100
	Relations avec les locataires	50
GOUVERNANCE (80/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	60
	Lutte contre l'étalement urbain	100
	Intégration au territoire	100
	Gestion des risques et résilience	60
<b>NOTE GLOBALE</b>		<b>72</b>

**[DESCRIPTION]** Le bâtiment de Saint-Cyr-sur-Loire ayant été livré en 2000 dispose de toutes les caractéristiques d'un bâtiment logistique de grade A. L'immeuble a donc fait l'objet d'une bonne isolation et ne dispose pas de matériaux polluants sur site type Amiante ou R22. L'aspect économie d'énergie a été renforcé par la mise en place d'un système d'éclairage Led. La biodiversité est également bien mise en avant avec le déploiement d'éco-pâturages.

## BRIARE (45)



### CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF

Typologie : Entr. logistique  
 Surface : 19 621 m<sup>2</sup>  
 Date d'acquisition : 01/07/2021  
 Valeur comptable (k€) : 8 898

Note d'acquisition : --  
 Note actuelle : 70  
 Note cible : 66  
 Détail note actuelle : E:46 S:77 G:95

DOMAINE	INDICATEUR	2021
ENVIRONNEMENT (46/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	43
	Carbone	35
	Gestion de l'eau	70
	Gestion des déchets	60
	Biodiversité	/
SOCIAL (77/100)	Mobilité/Accessibilité	98
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	90
	Services rendus aux occupants	100
	Relations avec les locataires	30
GOUVERNANCE (95/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	80
	Lutte contre l'étalement urbain	100
	Intégration au territoire	100
	Gestion des risques et résilience	100
<b>NOTE GLOBALE</b>		<b>70</b>

**[DESCRIPTION]** Ce site multilocataires datant de 2010 bénéficie d'un confort en termes d'isolation. Une meilleure connaissance et suivi des consommations nous d'améliorer la notation de ce site.

## TAIN-L'HERMITAGE (26)



### CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF

Typologie : Entr. logistique  
 Surface : 21 970 m<sup>2</sup>  
 Date d'acquisition : 01/07/2021  
 Valeur comptable (k€) : 8 703

Note d'acquisition : --  
 Note actuelle : 51  
 Note cible : 66  
 Détail note actuelle : E:55 S:34 G:63

DOMAINE	INDICATEUR	2021
ENVIRONNEMENT (55/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	35
	Carbone	70
	Gestion de l'eau	70
	Gestion des déchets	80
	Biodiversité	/
SOCIAL (34/100)	Mobilité/Accessibilité	60
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	35
	Services rendus aux occupants	/
	Relations avec les locataires	40
GOUVERNANCE (63/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	40
	Lutte contre l'étalement urbain	100
	Intégration au territoire	50
	Gestion des risques et résilience	60
<b>NOTE GLOBALE</b>		<b>51</b>

**[DESCRIPTION]** Le site de Tain-L'Hermitage bénéficiera également de la campagne d'installation de GTB et de compteurs. S'agissant d'un site conséquent, l'impact de ces nouveaux équipements devrait être significatif sur son exploitation et par extension sur les consommations. En parallèle, l'installation d'une ruche permettrait de développer la biodiversité.

## BAILLY-ROMAINVILLIERS (77)



### CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF

Typologie : Loc. d'activités  
 Surface : 5 470 m<sup>2</sup>  
 Date d'acquisition en VEFA : 27/11/2020  
 Valeur comptable (k€) : 3 876

Note d'acquisition : --  
 Note actuelle : 61  
 Note cible : 87  
 Détail note actuelle : E:71 S:34 G:75

DOMAINE	INDICATEUR	2021
ENVIRONNEMENT (71/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	80
	Carbone	65
	Gestion de l'eau	80
	Gestion des déchets	90
	Biodiversité	/
SOCIAL (34/100)	Mobilité/Accessibilité	100
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	40
	Services rendus aux occupants	/
	Relations avec les locataires	/
GOUVERNANCE (75/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	/
	Lutte contre l'étalement urbain	100
	Intégration au territoire	100
	Gestion des risques et résilience	100
<b>NOTE GLOBALE</b>		<b>61</b>

**[DESCRIPTION]** Actuellement en construction, l'ensemble immobilier de Bailly-Romainvilliers jouira des dernières normes environnementales et sociétales (accessibilité PMR, certification E+C- ...). L'intégration de cet immeuble dans le paysage a été particulièrement soignée. Sous le contrôle et en collaboration avec l'EPA de Marne-la-Vallée. Un point d'attention particulier sera apporté à l'intégration des locataires dans les lieux, afin d'encourager et d'optimiser une exploitation des plus vertueuse.



# COMPTES ANNUELS

Ploufragan

### PARTIE 1/2

	AU 31/12/2021		AU 31/12/2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Terrains et constructions locatives	101 557	106 879	31 402	32 200
Agencements et aménagements	-	-	-	-
Amortissements sur agencements et aménagements	-	-	-	-
Immobilisations en cours	3 876	5 050	1 500	1 940
Avances et acomptes versés sur immobilisations	-	-	-	-
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	(168)	(168)	(54)	(54)
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>				
Immobilisations financières contrôlées	46 422	45 254	5 276	6 364
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	34 675	34 675	6 026	6 026
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>186 364</b>	<b>191 691</b>	<b>44 149</b>	<b>46 476</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	11	11	5	5
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

## PARTIE 2/2

	AU 31/12/2021		AU 31/12/2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Amortissements des actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
<b>CRÉANCES</b>				
Locataires et comptes rattachés	2 773	2 773	919	919
Autres créances	11 143	11 143	2 373	2 373
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉ</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	92 894	92 894	24 007	24 007
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>106 809</b>	<b>106 809</b>	<b>27 298</b>	<b>27 298</b>
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
<b>DETTES</b>				
Dettes financières	(1 103)	(1 103)	(413)	(413)
Dettes d'exploitation	(4 509)	(4 509)	(2 496)	(2 496)
Dettes diverses	(3 533)	(3 533)	(631)	(631)
<b>TOTAL IV (ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>(9 145)</b>	<b>(9 145)</b>	<b>(3 540)</b>	<b>(3 540)</b>
<b>TOTAL III + IV (ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>97 664</b>	<b>97 664</b>	<b>23 758</b>	<b>23 758</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	182	182	17	17
Produits constatés d'avance	(1 585)	(1 585)	(614)	(614)
Autres comptes de régularisation	180	180	-	-
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation actif et passif)</b>	<b>(1 223)</b>	<b>(1 223)</b>	<b>(598)</b>	<b>(598)</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)</b>	<b>282 816</b>		<b>67 315</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>288 144</b>		<b>69 642</b>

# TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Ludres

(en €)	Au 01/01/2021	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Au 31/12/2021
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	64 695		203 946	268 641
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'EMISSION</b>				
	2 552	0	11 406	13 958
Écart sur le remboursement de parts			23	23
Primes d'émission	14 047		44 868	58 916
Primes de fusion	0			
Primes d'émissions en cours de souscription	0			
Prélèvement sur prime d'émission	-11 495		-33 485	-44 980
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
	0			0
Écart de réévaluation				
Ecart de dépréciation des immeubles d'actifs				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE</b>				
	0			0
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>				
	0			0
<b>RÉSERVES</b>				
	0			0
<b>RÉPORT À NOUVEAU</b>				
	9	59		68
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
	903	-903	5 804	5 804
Acomptes sur distribution	-845	845	-5 656	-5 656
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>67 315</b>	<b>0</b>	<b>215 501</b>	<b>282 816</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (partie I)

(en K€)	EXERCICE 2021	EXERCICE 2020
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	4 341	868
Charges facturées	1 146	226
Produits des participations contrôlées	-	-
<b>PRODUITS ANNEXES</b>		
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens	18	-
Transfert de charges immobilières	7 515	3 168
<b>TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>13 021</b>	<b>4 262</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 146	226
Travaux de gros entretiens	163	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	54	66
<b>CHARGES ANNEXES</b>		
Dotations aux provisions pour créances douteuses	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	132	54
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	7 376	3 096
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>8 870</b>	<b>3 442</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)</b>	<b>4 150</b>	<b>820</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	26 579	7 724
Autres produits	0	-
<b>TOTAL I PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>26 579</b>	<b>7 724</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(partie II)

(en €)	EXERCICE 2021	EXERCICE 2020
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commission de la Société de Gestion	26 374	7 697
Charges d'exploitation de la société	759	176
Diverses charges d'exploitation	205	21
Dotations aux amortissements d'exploitation	45	-
Dotation aux provisions d'exploitation		-
Dépréciation des créances douteuses		-
<b>TOTAL II CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>27 383</b>	<b>7 894</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b>	<b>(804)</b>	<b>(170)</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	2 307	264
Produits d'intérêts des comptes courants	155	-
Autres produits financiers	1	2
Reprises de provisions sur charges financières		-
<b>TOTAL I PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>2 463</b>	<b>266</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		-
Charges d'intérêts des comptes courants		-
Autres charges financières	4	13
Dépréciations		-
<b>TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>4</b>	<b>13</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)</b>	<b>2 458</b>	<b>253</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		-
<b>TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET (A + B + C + D)</b>	<b>5 804</b>	<b>903</b>

# RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Ploufragan

## FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

**Activimmo a poursuivi son développement en 2021 de manière très dynamique.**

Elle a ainsi étoffé son patrimoine qui compte au 31 décembre 2021, 55 actifs répartis sur le territoire français.

38 de ces actifs sont détenus directement par Activimmo, 17 sont détenus indirectement.

Ainsi, la SCI Foncière Bert Invest détient 16 actifs et la SCI BB-8 détient l'immeuble de Chauray.

Activimmo a acquis 66 173 titres des 66 174 qui composent le capital de la SCI Foncière Bert Invest le 1<sup>er</sup> juillet 2021 et détient depuis le 18 septembre 2020, 998 parts de la SCI BB-8 sur les 1000 qui composent son capital.

Ce sont donc 36 bâtiments qui ont été acquis en 2021 pour un total de 139 millions d'euros qui se répartissent entre 70,2 millions d'euros d'immeubles acquis directement par Activimmo et 68,5 millions d'euros acquis par l'intermédiaire de la SCI FBI.

Ces acquisitions ont été financées par 325,5 millions d'euros collectés auprès de 5 168 nouveaux associés présentés principalement par le réseau de partenaires d'Alderan.

L'Assemblée Générale Extraordinaire d'Activimmo a décidé d'augmenter le capital social plafond, pour le porter de 75,0 millions d'euros à 500 millions d'euros le 15 janvier 2021.

Tout comme en 2020, il convient de noter que la crise sanitaire n'a pas eu d'effet sur l'activité d'Activimmo. En effet, les locataires d'Activimmo ont pu continuer à exercer leurs différentes activités et tous les loyers sont encaissés. Quelques délais de paiement avaient été accordés à certains locataires au début de la crise. Et les locataires concernés ont désormais repris les paiements selon les termes initiaux des baux.

## 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 troisième exercice de la société. L'exercice couvre la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020 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 immobilier indépendant. 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 immobilier 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 immobilier.

## 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 ensuite 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. Une provision est éventuellement comptabilisée si la quote-part de l'actif net réévalué détenue par ActivImmo est inférieure à la valeur comptable des titres.

## 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 entretiens 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.



Ludres



Courlaoux

## PROVISIONS

Des provisions peuvent être constituées si à la clôture de l'exercice l'entité a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

## CRÉANCES ET DETTES

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

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.

### ACOMPTÉ SUR DIVIDENDE :

L'acompte sur dividende versé en janvier de l'exercice suivant au titre du quatrième trimestre de l'exercice en cours est déduit des capitaux propres au 31 décembre.

# TABLEAUX DÉTAILLANT LES DIFFÉRENTS POSTES

Noisiel

## État des immobilisations locatives (en k€)

	Valeurs brutes au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2021
Droits réels	0			0
Terrains et constructions locatives	31 402	70 155		101 557
Agencements et aménagements	0			0
Immobilisations en cours	1 500	2 376		3 876
<b>TOTAL</b>	<b>32 902</b>	<b>72 532</b>	<b>0</b>	<b>105 434</b>

## État des amortissements et provisions (en k€)

	Valeurs brutes au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2021
Dépréciations exceptionnelles				
Agencements et aménagements				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				

## Variation de la provision pour gros entretien (en k€)

	Valeurs brutes au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2021
Gros entretiens	54	132	18	168
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>54</b>	<b>132</b>	<b>18</b>	<b>168</b>

## Immobilisations financières (en k€)

	Valeurs brutes au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2021
Immobilisations financières non contrôlées	5 276	41 146		46 422
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	6 026	29 252	603	34 675
Autres immobilisations financières	5	6		11
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>11 307</b>	<b>70 405</b>	<b>603</b>	<b>81 109</b>

## TABLEAUX DÉTAILLANT LES DIFFÉRENTS POSTES

### État des créances locataires (en k€)

	Solde au 31/12/2021	Solde au 31/12/2020
Créances locataires	2 773	919
Créances douteuses	0	0
Dépréciations des créances locataires	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2 773</b>	<b>919</b>

### Évolutions des dépréciations (en k€)

	Solde au 01/01/2021	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Solde au 31/12/2021
Dépréciation des créances locatives	0			0

### Autres créances (en k€)

	Solde au 31/12/2021	Solde au 31/12/2020
Avances fournisseurs	0	0
État	6 716	1 526
Autres débiteurs	3 538	293
Compte d'attente souscripteurs	888	555
<b>TOTAL</b>	<b>11 143</b>	<b>2 374</b>

### Valeurs de placement et disponibilités (en k€)

	Solde au 31/12/2021	Solde au 31/12/2020
Autres disponibilités	92 894	24 007
<b>TOTAL</b>	<b>92 894</b>	<b>24 007</b>

### Dettes financières (en k€)

	Solde au 31/12/2021	Solde au 31/12/2020
Dépôts de garantie reçus	1 103	413
<b>TOTAL</b>	<b>1 103</b>	<b>413</b>



## État de dettes (en k€)

	Solde au 31/12/2021	Solde au 31/12/2020
Dettes d'exploitation	0	0
Fournisseurs Société de Gestion	3 986	2 383
Fournisseurs et comptes rattachés	523	112
Locataires crédateurs	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>4 509</b>	<b>2 496</b>

## Dettes diverses (en k€)

	Solde au 31/12/2021	Solde au 31/12/2020
Associés dividendes à payer	2 566	424
États	605	186
Autres crédateurs	362	21
<b>TOTAL</b>	<b>3 533</b>	<b>631</b>

## Comptes de régularisation (en k€)

	Solde au 31/12/2021	Solde au 31/12/2020
Charges constatées d'avance	182	17
Frais d'émission d'emprunt à étaler	180	
Produits constatés d'avance	-1 585	-614
<b>TOTAL</b>	<b>-1 223</b>	<b>-598</b>

## Capital social (en k€)

	Solde au 01/01/2021			Solde au 31/12/2021
Capital social	64 695	204 123		268 641
<b>TOTAL</b>	<b>64 695</b>	<b>204 123</b>	<b>177</b>	<b>268 641</b>

Au 31 décembre 2021, ActivImmo a émis 537 282,20, parts, au 31 décembre 2020 il y en avait 129 390,32.

## TABLEAUX DÉTAILLANT LES DIFFÉRENTS **POSTES**

### Prime d'émission (en k€)

	Valeurs brutes au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2021
Écart sur remboursement de parts		23		23
Primes d'émissions	14 047	44 871	3	58 916
- Frais de constitution	-79	0		-79
- Commissions de souscription	-8 179	-26 374		-34 553
- Frais d'acquisition	-3 237	-7 111		-10 348
<b>TOTAL</b>	<b>2 552</b>	<b>11 409</b>	<b>3</b>	<b>13 958</b>

### Résultat de l'activité Immobilière (en k€)

	Exercice 2021
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	<b>0</b>
Loyers	4 341
Charges et taxes refacturées aux locataires	1 146
Reprises de provisions pour gros entretiens	18
Transfert de charges immobilières	7 515
<b>TOTAL</b>	<b>13 021</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>	
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 146
Travaux gros entretiens	163
Autres charges	54
Frais d'acquisitions, honoraires divers	7 376
Dotations gros entretiens	132
<b>TOTAL</b>	<b>8 870</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>4 150</b>



Besançon - Edison

## Résultat d'exploitation (en k€)

	Exercice 2021
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>0</b>
Autres produits	
Transfert de charges d'exploitation	26 579
<b>TOTAL</b>	<b>26 579</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	
Commission de la Société de Gestion	26 791
Honoraires des commissaires aux comptes	27
Honoraires du dépositaire	42
Honoraires d'expertises immobilières	42
Honoraires d'expertises juridiques	7
Honoraires divers	54
Frais des emprunts	278
Autres frais	97
Dot/amort. charges expl. à répartir	45
<b>TOTAL</b>	<b>27 383</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-804</b>

## Résultat financier (en k€)

	Exercice 2021
<b>Produits financiers</b>	
Quotes-parts de bénéfices	2 307
Intérêts de compte courant	155
Agios créditeurs	1
<b>TOTAL</b>	<b>2 463</b>
<b>Charges financières</b>	
Agios débiteurs	4
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>2 458</b>

# INFORMATIONS SUR LES OPÉRATIONS

réalisées avec les entreprises liées

Saint-Rambert-d'Albon

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 2021
<b>Commission de souscription</b>	10,6% des sommes collectées	26 374 k€
<b>Commission de gestion</b>	10% des recettes de toutes natures encaissées HT	417 k€
<b>Commission sur acquisition et arbitrage des actifs immobiliers</b>	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.
<b>Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier</b>	3,0% maximum du montant des travaux immobilisés et relatifs au gros entretien	Il n'y a pas eu de travaux entrant dans le champ de la présente commission.

## ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

**Au cours des quatre premiers mois de l'année 2022, ActivImmo a collecté 169,7 millions d'euros.**

Le début de l'année 2022 a été marqué par de multiples acquisitions d'immeubles. Entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 mai 2022, ce sont actifs qui sont entrés en portefeuille. Ces acquisitions représentent une surface totale de 150 015 m<sup>2</sup> et une valeur totale s'élève à 102,3 millions d'euros.

Pour l'une des acquisitions ce sont l'intégralité des titres de la société propriétaire de l'actif qui ont été acquis par ActivImmo, ce qui porte à 3 le nombre de SCI détenues par ActivImmo.

Un autre événement marquant a été la livraison du parc d'activités de Bailly-Romainvilliers en mars 2022 qui accueille d'ores et déjà ses premiers locataires. Il avait été acquis en novembre 2020 en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la Société ActivImmo. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît à ce jour limité. À l'avenir,

celui-ci pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur de l'immobilier, la valorisation et la liquidité des actifs immobiliers.



# ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ

Saint-Étienne

## 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 31/12/2021 : 537 282		
(en €)	Intégralité de la SCPI	Par part
Placements immobiliers (détenus en direct)	105 433 841	
Autres actifs nets	177 382 384	
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>282 816 447</b>	<b>526,38</b>
Valeurs vénales des immeubles (détenus directement et indirectement)	190 720 000	
Autres actifs nets	97 423 419	
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>288 144 819</b>	<b>536,30</b>
Commissions de souscriptions au moment de la reconstitution (11,86%)	34 164 679	
Frais de notaire et droit d'enregistrement (7,50%)	14 275 825	
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>336 583 923</b>	<b>626,46</b>

# INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES ACTIFS IMMOBILIERS

Barentin

TYPOLOGIE	Valeur comptable* (en k€)	Valeur estimée (en k€)	Surface totale (m <sup>2</sup> )
Entrepôt logistique	68 203	69 960	143 496
Locaux d'activités	42 586	45 500	40 731
Logistique urbaine	47 007	48 950	65 825
Transport	27 347	26 310	35 837
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>185 144</b>	<b>190 720</b>	<b>285 889</b>

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE	Valeur comptable* (en k€)	Valeur estimée (en k€)	Surface totale (m <sup>2</sup> )
Région	153 259	155 170	251 197
Île-de-France	31 885	35 550	34 692
<b>TOTAL</b>	<b>185 144</b>	<b>190 720</b>	<b>285 889</b>

RÉPARTITION PAR TYPE DE DÉTENTION	Valeur comptable* (en k€)	Valeur estimée (en k€)	Surface totale (m <sup>2</sup> )
En direct	105 433	111 930	150 469
Indirecte	79 710	78 790	135 420
<b>TOTAL</b>	<b>185 144</b>	<b>190 720</b>	<b>285 889</b>

\* Valeur comptable pour les actifs détenus en direct ou prix convenu lors de l'acquisition des titres des SCl pour les actifs détenus indirectement

## ENTREPÔTS LOGISTIQUES

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Valeur comptable* (k€)	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m <sup>2</sup> )	Détention	Localisation
Alizay	Route du Manoir	29/11/2019	1 250	1 480	7 357	Direct	Région
Saint-Chamond	9001 rue de Crète d'Oeille	25/05/2020	2 813	3 200	6 379	Direct	Région
Le Grand-Quevilly	1 avenue Eugene Varlin	26/04/2021	5 800	7 110	12 230	Direct	Région
Libercourt	6 rue Georges Charpak	14/06/2021	4 250	4 320	9 000	Direct	Région
Saint-Rambert-d'Albon (3)	Zone d'Activité Les Peyrades	01/07/2021	4 506	3 890	9 241	Indirect	Région
Saint-Cyr-sur-Loire	Zac de la Rabelais, Parc d'activité Aquatop, boulevard Alfred Nobel	01/07/2021	12 277	12 350	10 674	Indirect	Région
Briare	Route de la pinade, Terre du Marchais Barnault	01/07/2021	8 898	8 840	19 621	Indirect	Région
Tain-l'Hermitage	95 Avenue du Vercors	01/07/2021	8 703	8 340	21 970	Indirect	Région
Saint-Donat-sur-l'Herbasse	41 Rue des Saules - Quartier Druissieux ZA	01/07/2021	3 929	3 860	13 568	Indirect	Région
Saint-Avold	Zone Europort	01/07/2021	2 206	2 630	5 411	Indirect	Région
Ludres	300 Impasse Bernard Palissy	31/07/2021	5 498	5 730	12 273	Direct	Région
Bourogne	Zone Industrielle de Bourogne/Morvillars, La Gravière	31/07/2021	2 382	2 140	6 820	Direct	Région
Besançon - Edison	37 Rue Thomas Edison ZAC des Tilleroyes	31/07/2021	1 790	1 510	2 608	Direct	Région
Épône	Avenue de la Mauldre	14/09/2021	3 900	4 560	6 344	Direct	IDF
<b>SOUS-TOTAL RÉGION - Direct</b>			<b>23 783</b>	<b>25 490</b>	<b>56 667</b>		
<b>SOUS-TOTAL RÉGION - Indirect</b>			<b>40 520</b>	<b>39 910</b>	<b>80 485</b>		
<b>SOUS-TOTAL IDF - Direct</b>			<b>3 900</b>	<b>4 560</b>	<b>6 344</b>		
<b>SOUS -TOTAL TYPOLOGIE</b>			<b>68 203</b>	<b>69 960</b>	<b>143 496</b>		

\* 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

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Valeur comptable* (k€)	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m <sup>2</sup> )	Détention	Localisation
Montigny-le-Bretonneux	2 Avenue des Trois Peuples	27/01/2020	3 085	3 150	2 361	Direct	IDF
Lieusaint	110 Impasse Madeleine Brès	28/04/2020	2 100	2 110	1 556	Direct	IDF
Noisiel	1 rue de la Mare Blanche	30/07/2020	5 610	5 140	4 697	Direct	IDF
Trappes	1 Avenue des Bouleaux	30/12/2020	4 917	5 870	5 500	Direct	IDF
Vire	2 rue Charles Telier	14/12/2021	2 178	2 960	5 600	Direct	Région
Vitrolles	9-13 rue de Lisbonne	20/12/2021	13 410	13 240	7 402	Direct	Région
Lesquin	Lieu-dit Le Mont de Sainghin	21/12/2021	7 410	7 980	8 145	Direct	Région
<b>SOUS-TOTAL RÉGION - Direct</b>			<b>22 998</b>	<b>24 180</b>	<b>21 147</b>		
<b>SOUS-TOTAL IDF - Direct</b>			<b>15 712</b>	<b>16 270</b>	<b>14 114</b>		
Bailly-Romainvilliers	Avenue Christian Doppler	27/11/2020	3 876	5 050	5 470	Direct	IDF
<b>SOUS-TOTAL IMMOBILISATION EN COURS</b>			<b>3 876</b>	<b>5 050</b>	<b>5 470</b>		
<b>SOUS-TOTAL TYPOLOGIE</b>			<b>42 586</b>	<b>45 500</b>	<b>40 731</b>		

\* 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

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Valeur comptable* (k€)	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m <sup>2</sup> )	Détention	Localisation
Élancourt	65 Avenue Gorges Polizer	30/09/2020	2 677	3 130	1 534	Direct	IDF
Aubergenville	5 rue des Chevries	21/12/2020	1 600	1 880	1 844	Direct	IDF
Ermont	Rue du Centre technique	21/12/2020	970	1 230	1 175	Direct	IDF
Trappes	27 Avenue Georges Politzer	21/12/2020	1 050	1 130	1 106	Direct	IDF
Domont	4 rue des Boisseliers	21/12/2020	700	790	1 075	Direct	IDF
Mantes-la-Jolie	"Rue Dieudonné Costes et Maurice Bellonte"	21/12/2020	1 400	1 510	2 030	Direct	IDF
Aizenay	9 rue André Ampère	21/12/2020	530	560	1 057	Direct	Région
Changé	Rue de la Chemardière	21/12/2020	250	340	526	Direct	Région
Beaucouzé	13 rue de l'Argelette	21/12/2020	300	350	583	Direct	Région
Lons-le-Saunier	1695 rue de la Lieme Perrigny	21/12/2020	1 300	1 290	2 777	Direct	Région
Dannemarie-sur-Crête	6 rue Thalès Crête	21/12/2020	370	370	760	Direct	Région
Saint-Brevin-les-Pins	6 route des Pessais	21/12/2020	480	510	748	Direct	Région
Chauray	40 boulevard François Arago	18/09/2020	11 200	12 360	20 179	Indirect	Région
Neuville-en-Ferrain	5 rue du Duremont	26/02/2021	2 900	2 910	5 716	Direct	Région
Sorgues (1)	ZAC du Fornalet III – Avenue des frères Lumière	01/07/2021	4 087	3 880	1 794	Indirect	Région
Saint-Priest	7 rue du Lyonnais	01/07/2021	2 403	2 050	1 830	Indirect	Région
Grasse	107 Avenue Jean Maubert	31/07/2021	3 774	3 800	1 587	Direct	Région
Montmorot	12 Chemin des Crochères	31/07/2021	2 758	2 490	6 715	Direct	Région
Limoges	43 Rue Amédée Gordini	31/07/2021	2 154	1 800	1 113	Direct	Région
Besançon - Kastler	4 Rue Alfred Kastler	31/07/2021	1 989	1 520	1 626	Direct	Région
Bourg-Achard	Allée Delamarre Debouteville	17/12/2021	1 270	1 500	2 100	Direct	Région
Neuville-en-Ferrain	3 rue du Duremont	30/12/2021	2 846	3 550	7 950	Direct	Région
SOUS-TOTAL RÉGION - Direct			20 920	20 990	33 258		
SOUS-TOTAL RÉGION - Indirect			17 690	18 290	23 803		
SOUS-TOTAL IDF - Direct			8 397	9 670	8 764		
SOUS-TOTAL TYPOLOGIE			47 007	48 950	65 825		

\* Valeur comptable pour les actifs détenus en direct ou prix convenu lors de l'acquisition des titres des SCl pour les actifs détenus indirectement

## TRANSPORTS

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Valeur comptable* (k€)	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m <sup>2</sup> )	Détention	Localisation
Saint-Rambert-d'Albon (1)	Zone d'Activité Les Peyrades	01/07/2021	7 892	7 560	8 166	Indirect	Région
Saint-Rambert-d'Albon (2)	Zone d'Activité Les Peyrades	01/07/2021	1 498	1 400	1 759	Indirect	Région
Sorgues (2)	ZAC du Fournal III – Avenue des Frères Lumières	01/07/2021	-	-	431	Indirect	Région
Morhange	Pôle d'activités de la Claire Forêt	01/07/2021	4 379	4 470	11 706	Indirect	Région
Mezzieu	78 avenue Jean Jaurès	01/07/2021	2 594	2 170	2 465	Indirect	Région
Coullons	289 Les Alliots	01/07/2021	2 294	2 280	3 974	Indirect	Région
Sorbiers	Rue Jean Berthon	01/07/2021	1 536	1 240	1 142	Indirect	Région
Nemours	8 Rue des Moines	01/07/2021	1 307	1 470	1 489	Indirect	Région
Landivisiau	21 Rue du Ponant, Zone Industrielle du Vern	31/07/2021	3 232	3 270	2 203	Direct	Région
Ploufragan	Allée du Pré Rio	31/07/2021	1 389	1 400	678	Direct	Région
Saint-Just-Saint-Rambert	Zone d'Activité Les Peyrades	31/07/2021	1 227	1 050	1 824	Direct	Région
SOUS-TOTAL RÉGION - Direct			5 847	5 720	4 705		
SOUS-TOTAL RÉGION - Indirect			21 500	20 590	31 132		
SOUS-TOTAL TYPOLOGIE			27 347	26 310	35 837		

\* Valeur comptable pour les actifs détenus en direct ou prix convenu lors de l'acquisition des titres des SCI pour les actifs détenus indirectement



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Montmorot

## CHERS ASSOCIÉS,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre SCPI ActivImmo (la « Société »), nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport du Conseil de Surveillance de la Société (le « Conseil de Surveillance ») sur la gestion et l'examen des comptes de la Société concernant l'exercice clos le 31 décembre 2021 ainsi que sur les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire de la Société en date du 23 juin 2021.

Au cours de cet exercice, le Conseil de Surveillance s'est réuni deux fois, les 26 février et 7 octobre 2021 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.

En outre, le Conseil de Surveillance s'est réuni le 22 février 2022 pour prendre connaissance des comptes annuels 2021 et rencontrer le Commissaire aux comptes d'ActivImmo.

## REVUE DES ÉVÉNEMENTS DE L'EXERCICE 2021

L'exercice 2021 est le troisième exercice d'ActivImmo. Au cours de celui-ci, le bon niveau de collecte – 248,8 millions d'euros - et la capacité d'Alderan à investir cette collecte ont permis à ActivImmo de constituer un portefeuille de 55 actifs d'une valeur de 190 millions d'euros pour un prix de revient de 182,8 millions d'euros.

En prenant pour clé de répartition leur valeur, ces actifs sont répartis à 18% en Ile- de-France et 82 % en région. Au regard de la typologie d'actifs, on recense 36% d'entrepôts logistiques, 26% de locaux d'activité, 25% de bâtiments de logistique urbaine, et 13% de bâtiments dédiés au transport.

En conclusion, le patrimoine d'ActivImmo présente donc déjà une diversification tout à fait satisfaisante bien que la SCPI soit encore dans ses premières années.

Au 31 décembre 2021, l'état locatif présente une forte concentration sur un locataire qui représente 33% des loyers répartis sur 16 baux. Cependant, la qualité de

ce locataire et la multiplicité des baux n'exposent pas les associés d'ActivImmo à un risque fort. De plus, la poursuite de l'accroissement du portefeuille va réduire cette exposition.

## EXPERTISE DU PATRIMOINE DE VOTRE SOCIÉTÉ

Les immeubles détenus par la Société au 31 décembre 2021 ont été évalués par l'expert immobilier Jones Lang Lasalle Expertises à une valeur de 190 millions d'euros, soit une augmentation de 2,5% par rapport à la somme des valeurs d'expertise au 31 décembre 2020 et des prix de revient des immeubles acquis en 2021.

## CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Le Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier conclues ou qui se sont poursuivies 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. Ce sont les mêmes qu'au 31 décembre 2020.

Ces conventions portent sur la rémunération de la Société de Gestion. Au titre de l'exercice, la Société a versé 26,4 millions d'euros à la Société de Gestion au titre de la commission de souscription et 417 milliers d'euros d'honoraires de gestion locative. Le Conseil de Surveillance s'est assuré du calcul correct de ces rémunérations et l'absence de double facturation : les dividendes versés par les filiales qui se sont déjà vu 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 résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaires du 23 juin 2022

Lors de sa séance du 22 février 2021, 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 et Extraordinaire du 23 juin 2021 a donné un avis

favorable à l'ensemble des résolutions à l'ordre du jour.

Les résolutions de la partie ordinaire de l'Assemblée n'appellent pas de commentaires particuliers. Cependant, les résolutions de la partie extraordinaire de l'Assemblée méritent d'être mise en avant :

- **Augmentation du capital plafond :** cette résolution vise à porter le capital plafond à un milliard d'euros, ce qui permettra la poursuite du développement de votre SCPI et ainsi la dilution du risque d'exposition à un locataire ou un immeuble.
- **Modalités d'accès et de participation aux Assemblées Générales :** cette résolution vise à permettre à tout associé de participer à distance aux Assemblées Générales. Des dispositions légales temporaires avait autorisé cette possibilité quand bien même les statuts de la SCPI ne le permettaient pas. Ce mode de participation a été très apprécié de la majorité des associés ; cette résolution vise donc à la pérenniser
- **Maintien du montant unitaire de report à nouveau :** afin d'éviter que le report à nouveau accumulé par les associés ne soit dilué lors de l'entrée des nouveaux associés, cette résolution vise à prélever sur la prime d'émission un montant pour maintenir le montant unitaire du report à nouveau.

**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.**



Chauray



Lieusaint

## IMPACT DE LA CRISE SANITAIRE ET DE LA CRISE UKRAINIENNE

Bien qu'encore fortement touchée par l'épidémie de COVID-19, l'année 2021 a été moins marquée que l'année 2020. On peut cependant noter que cette crise, tout comme en 2020 n'a pas eu d'impact sur Activimmo en 2021. En effet, la classe d'actifs sur laquelle Activimmo intervient est résiliente dans ce contexte. Ainsi aucun loyer n'a été abandonné.

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par Alderan. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît à ce jour limité. A l'avenir, celui-ci pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur de l'immobilier, la valorisation et la liquidité des actifs détenus par les sociétés immobilières.

Le Conseil de Surveillance a par ailleurs pu constater que l'organisation interne d'Alderan pendant les différentes périodes de confinement a permis de délivrer un service à la hauteur des attentes des associés.

Le Conseil de Surveillance tient à remercier la Société de Gestion et le Commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de leurs missions respectives.

**POUR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE,  
SON PRÉSIDENT, LA SCI PILLNEUIL  
REPRÉSENTÉE PAR  
MONSIEUR THIBAUT DELAHAYE**

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2021

Sorgues

Mesdames, Messieurs les 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 SCPI Activimmo relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

## 5. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de

déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 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 « Evaluation des actifs immobilisés » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « Valeurs estimée » 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, des actifs immobiliers détenus, directement et indirectement par la société civile de placement immobilier réalisée par l'expert immobilier indépendant. 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.

## 6. 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.

## 7. RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction 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.

## 8. 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. 823-10-1 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 3 juin 2021  
Le commissaire aux comptes  
BM&A

MARIE-CÉCILE MOINIER  
MEMBRES DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLÉMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Ploufragan

## 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, selon les termes de l'article L. 214-206 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé 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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 214-206 du code de commerce.

Fait à Paris, le 2 juin 2022  
Le commissaire aux comptes  
BM&A

MARIE-CÉCILE MOINIER  
MEMBRES DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS



# PROJET DE RÉSOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

### Approbation des comptes sociaux de l'exercice social clos au 31 décembre 2021

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 2021, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, faisant ressortir un résultat bénéficiaire de 5 804 416 € pour l'exercice social clos au 31 décembre 2021.

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

### Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice social clos au 31 décembre 2021

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.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

### Quitus aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice social clos au 31 décembre 2021

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.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

### Affectation du résultat de l'exercice social clos au 31 décembre 2021

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le résultat bénéficiaire de l'exercice 2021 s'élève à 5 804 416 €, que le report à nouveau s'élève à 67 811 € et en conséquence que le résultat distribuable s'élève à 5 872 227 €

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 2021 de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende d'un montant de 5 655 585 € correspondant au montant des acomptes déjà versés ; et
- au versement sur le compte de « report à nouveau » pour le solde, soit 216 642 €.

En conséquence, le solde du poste « report à nouveau » est porté de 67 811 € à 216 642 €.

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

### Approbation des valeurs réglementaires au 31 décembre 2021

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 2021 sont les suivantes :

- Valeur comptable : 282 816 447 € ;  
soit 526,38 € par part
- Valeur de réalisation : 288 144 419 € ;  
soit 536,30 € par part ; et
- Valeur de reconstitution : 336 583 923 € ;  
soit 626,46 € par part.

L'Assemblée Générale approuve sans réserve chacune des Valeurs Règlementaires énoncées au-dessus.

## SIXIÈME 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.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

### Renouvellement de l'autorisation 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.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

### 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 maintenir à 9.000 € 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.

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

### 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.

## DIXIÈME RÉSOLUTION

### Augmentation du plafond du capital social de la Société

Après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et de l'avis du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale décide d'augmenter le montant du capital social statutaire maximum actuellement de Cinq cents millions d'euros (500.000.000 €) divisé en un million (1.000.000) parts sociales d'une valeur nominale de cinq cents euros (500 €) chacune pour le porter à un milliard d'euros (1.000.000.000 €) divisé en deux millions (2.000.000) parts sociales d'une valeur nominale de cinq cents euros (500 €) chacune.

## ONZIÈME RÉSOLUTION

### Modification corrélative des Statuts et de la Note d'Information

Après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et de l'avis du Conseil de Surveillance, en conséquence de l'adoption de la résolution précédente, l'Assemblée Générale décide de modifier les Statuts comme suit :

- le premier alinéa de l'article 7-2 « Capital social statutaire » est désormais rédigé comme suit en remplacement de la rédaction antérieure, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Le montant du capital statutaire qui constitue le

maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à un milliard d'euros (1.000.000.000 €). Il est divisé en deux millions (2.000.000) parts d'une valeur nominale de cinq cents euros (500 €). »

- le premier alinéa de l'article 8 « VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL » est désormais rédigé comme suit en remplacement de la rédaction antérieure, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Dans la limite du capital social statutaire d'un milliard d'euros (1.000.000.000 €), le capital social souscrit est susceptible d'augmentation par des versement successifs faits par les associés ou par des associés nouveaux. »

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à la modification de la Note d'Information comme suit :

- le deuxième alinéa intitulé « Capital social statutaire ou maximum » de l'article 3. « CAPITAL » de la section « INTRODUCTION » de la Note d'Information est désormais rédigé comme suit en remplacement de la rédaction antérieure, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Capital social statutaire ou maximum : le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire. Les associés ont décidé de fixer le capital social statutaire à un milliard d'euros (1.000.000.000 €) divisé en deux millions (2.000.000) parts d'une valeur nominale de cinq cents euros (500 €) chacune lors de l'assemblée générale mixte du 23 juin 2022. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion est porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO). »

- le cinquième alinéa de l'article 6.2 « Souscription d'une part » du Chapitre I « CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTIONS DE PARTS » de la Note d'Information est désormais rédigé comme suit en remplacement de la rédaction antérieure, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Tout nouvel associé doit souscrire au minimum 10 parts. Le capital plafond étant fixé à un milliard d'euros (1.000.000.000 €), il sera émis au maximum deux millions (2.000.000) parts. »

- l'alinéa intitulé « Capital social statutaire ou maximum » de l'article 1. « LA SCPI » du Chapitre V « ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SCPI » de la Note d'Information est désormais rédigé comme suit en remplacement de la rédaction antérieure, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Capital social statutaire ou maximum : Le capital

social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire. Le capital social statutaire est fixé à un milliard d'euros (1.000.000.000 €) divisé en deux millions (2.000.000) parts d'une valeur nominale de cinq cents euros (500 €) chacune. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion est porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO). »

## DOUZIÈME RÉOLUTION

### Aménagement des modalités d'accès aux Assemblées Générales de la Société afin de permettre aux associés d'assister aux réunions par voie de télétransmission

Après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et de l'avis du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale reconnaît l'intérêt pour chacun des associés de la Société et pour la qualité des débats, de permettre à chacun d'eux de pouvoir participer aux réunions de l'Assemblée Générale à distance par voie de télétransmission.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de permettre aux associés de participer aux débats et de voter aux Assemblées Générales à distance en utilisant des moyens de télétransmission comme la visioconférence, la vidéoconférence, ainsi que tout moyen de télécommunication permettant l'identification des associés participant à l'Assemblée Générale à distance. Les moyens employés transmettent au moins la voix des participants et permettent la retransmission continue et simultanée des délibérations.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide que les associés participant à distance sont désormais réputés présents à toute Assemblée Générale et qu'il est tenu compte de leur participation pour le calcul des règles de quorum et de majorité applicables à toute assemblée générale de la Société.

L'Assemblée Générale décide en outre que (i) la lettre de convocation des associés à toute Assemblée Générale mentionne les modalités d'accès à l'Assemblée Générale par voie de télétransmission, (ii) la feuille de présence identifie les associés participant à l'Assemblée Générale à distance, et (iii) le procès-verbal de toute Assemblée Générale indique les moyens employés permettant la télétransmission de la réunion.

L'Assemblée Générale décide que l'accès aux réunions de l'Assemblée Générale par voie de télétransmission est facultatif et que, sauf interdiction légale, tout associé conserve la possibilité de se rendre physiquement au lieu de la réunion de l'Assemblée Générale selon les modalités statutaires.

## TREIZIÈME RÉOLUTION

### Modification corrélatrice des Statuts et de la Note d'Information

Après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et de l'avis du Conseil de Surveillance, en conséquence de l'adoption de la résolution précédente, l'Assemblée Générale décide de modifier les Statuts comme suit :

- il est inséré l'alinéa suivant entre le premier et le second alinéa de l'article 12-3-2 « Précisions s'agissant de la communication des feuilles de présence », le reste de l'article demeurant inchangé :

« La feuille de présence identifie également les associés participant à l'A.G. à distance par voie de télétransmission. Ils sont réputés présents à l'A.G. »

- le dernier alinéa de l'article 20-3-1 « Quorums différents » est désormais suivi de l'alinéa suivant, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Les associés participant à l'A.G. par voie de télétransmission sont réputés présents et sont comptabilisés comme tels pour le calcul du quorum de l'A.G. »

- l'unique alinéa de l'article 20-3-2 « Majorité identique » est désormais suivi et complété de l'alinéa suivant, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Il est également tenu compte des voix des associés participant à l'A.G. par voie de télétransmission. »

- le dernier alinéa de l'article 20-4-4 « Convocation des associés - principes de rédaction de l'ordre du jour et du caractère complet des documents joints à la convocation » est désormais suivi de l'alinéa suivant, le reste de l'article demeurant inchangé :

« La lettre de convocation mentionne les modalités d'accès à l'A.G. par voie de télétransmission. »

- le nouvel article 20-8 Bis « Participation à l'A.G. par des moyens de télétransmission » tel que rédigé comme suit est inséré entre l'article 20-8-3 « Formalisme » et l'article 20-9 « Documents et informations communiqués aux associés préalablement à la tenue des A.G., qu'elles soient Ordinaires ou Extraordinaires » :

« 20-8 Bis Participation à l'A.G. par des moyens de télétransmission

Les associés peuvent également participer aux débats et voter à l'A.G. à distance en utilisant des moyens de télétransmission comme la visioconférence, la vidéoconférence, ainsi que tout moyen de télécommunication permettant l'identification des associés participant à l'Assemblée à distance.

Les associés participant à distance sont réputés présents à l'A.G. au même titre que les associés participant en présentiel ou représentés.

Les moyens employés transmettent au moins la voix des participants et permettent la retransmission continue et simultanée des délibérations. »

- le dernier alinéa de l'article 20-11 « Procès-verbal et feuilles de présence obligatoires pour chaque A.G., qu'elle soit Ordinaire ou Extraordinaire, et même en cas de consultation écrite » est désormais suivi des deux alinéas suivants, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Le procès-verbal indique les moyens employés permettant la télétransmission de l'A.G.. »

*La feuille de présence fait figurer les associés qui participent à l'A.G. à distance et qui sont ainsi réputés présents. Elle indique leur participation à l'A.G. par ce biais. »*

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à la modification de la Note d'Information comme suit :

- le dernier alinéa de l'article 1.2 « Présence et représentation » du Chapitre IV « FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ » de la Note d'Information est désormais suivi de l'alinéa suivant, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Les associés peuvent participer à l'Assemblée Générale à distance par des moyens de télétransmission conformément à l'article 20-8 Bis des statuts de la SCPI. »

- le dernier alinéa de l'article 1.4 « Quorum et scrutin » du Chapitre IV « FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ » de la Note d'Information est désormais suivi de l'alinéa suivant, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Les associés participant à l'Assemblée Générale à distance sont réputés présents. Ils sont donc comptabilisés comme tels pour le calcul du quorum de l'Assemblée Générale. Les règles de majorité tiennent compte de leurs voix exprimées en séance. »

#### QUATORZIÈME RÉOLUTION

##### Modification relative au maintien du montant unitaire de report à nouveau

Après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et de l'avis du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale reconnaît l'intérêt pour chacun des associés de permettre la participation égale de tous à la constitution du report à nouveau de la Société afin que les droits des associés existants de la Société sur les montants figurant au crédit de ce compte ne soient pas progressivement dilués par l'intégration des nouveaux associés.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de permettre en cas de report à nouveau positif, pour chaque part nouvellement souscrite, le prélèvement sur le montant total des primes d'émission perçues au cours de l'exercice d'un montant égal au report à nouveau par part existant au moment de chaque souscription réalisée au cours dudit exercice, afin que ce montant soit affecté au compte de report à nouveau.

L'Assemblée Générale décide en outre que la somme totale prélevée à cet effet sur les montants des primes d'émission au cours de l'année écoulée fera l'objet d'une approbation de l'assemblée générale ordinaire amenée à statuer sur les comptes de l'exercice.

#### QUINZIÈME RÉOLUTION

##### Modification corrélative des Statuts et de la Note d'Information

Après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et de l'avis du Conseil de Surveillance, en conséquence de l'adoption de la résolution précédente, l'Assemblée Générale décide de modifier les Statuts comme suit :

- le dernier alinéa de l'article 20-10-3 « Inventaire, comptes annuels, rapport de gestion, état annexe au rapport de gestion à établir par la société de gestion en vue de l'A.G.O. annuelle d'approbation des comptes » est désormais suivi de l'alinéa suivant, le reste de l'article demeurant inchangé :

« En cas de report à nouveau positif, il pourra également être prélevé sur la prime d'émission pour chaque part nouvellement souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau de report à nouveau existant par part qui sera affecté au compte de report à nouveau. La somme totale prélevée à cet effet sur les montants de prime d'émission au cours de l'année écoulée fera l'objet d'une approbation de l'A.G.O. amenée à statuer sur les comptes de l'exercice. »

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à la modification de la Note d'Information comme suit :

- le dernier alinéa de la section intitulée « Prime d'émission » de l'article 6.1 « Modalités de calcul du prix de souscription » du Chapitre I « CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTIONS DE PARTS » de la Note d'Information est désormais suivi de l'alinéa suivant, le reste de l'article demeurant inchangé :

« En cas de report à nouveau positif, pour chaque part nouvellement souscrite, un montant égal au report à nouveau par part existant au moment de la souscription pourra être prélevé sur la prime d'émission et affecté au montant total du report à nouveau afin que les associés participent de manière égale à la constitution du report à nouveau. La somme totale prélevée à cet effet sur les montants de prime d'émission au cours de l'année écoulée fera l'objet d'une approbation de l'A.G.O. amenée à statuer sur les comptes de l'exercice. »

#### SEIZIÈME 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.





21114

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

## PORTEFEUILLE LUDIS



### LOCAUX D'ACTIVITÉS / LOGISTIQUE | 27 927 M<sup>2</sup>

Acquis le 26 janvier 2022

Adresse : **Barentin (76), Montierchaume (36)**  
Locataire : **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.

## PORTEFEUILLE YODA

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.



### LOGISTIQUE | 20 105 M<sup>2</sup>

Acquis le 18 mars 2022

Adresse : **Arc atlantique**  
Locataires : **XPO Logistics, Jacky Perrenot**

## CERGY(95)



### LOCAUX D'ACTIVITÉS | 8 450 M<sup>2</sup>

Acquis le 30 mars 2022

Adresse : **Avenue du Centaure**

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.

## SAINT-ÉTIENNE (42)

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.



### LOGISTIQUE | 33 005 M<sup>2</sup>

Acquis le 31 mars 2022

Adresse : **76 Rue de la Talaudière**

Locataires : **EDIACA, Tessi**

## POUR TOUTE QUESTION OU RENSEIGNEMENT, **CONTACTEZ-NOUS :**



**Pauline COLLET**  
Directrice Développement & Marketing  
pc@alderan.fr



**Nina GUYOT**  
Responsable des Partenariats - France Ouest  
ng@alderan.fr



**Charlotte HABIB**  
Responsable des Partenariats - France Est  
ch@alderan.fr



**Briec MASMONT**  
Chargé de relations partenaires  
bm@alderan.fr

## DIRECTION DE LA GESTION COLLECTIVE



Emmanuel de VILLÈLE  
Directeur de la Gestion Collective  
[associes@alderan.fr](mailto:associes@alderan.fr)



Sacé KOUROUMA  
Directrice Déléguée du Service Clients  
[associes@alderan.fr](mailto:associes@alderan.fr)





 Alderan

contact@alderan.fr  
01 42 89 47 95  
www.alderan.fr