ActivImmo

2022
RAPPORT ANNUEL



Alderan



INFORMATIONS LÉGALES

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2022
665 423 309 €

87 avenue Kléber, 75116 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

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

SOCIÉTÉ DE GESTION
ALDERAN
SAS au capital de 1 611 111 €
87 avenue Kléber, 75116 Paris
RCS 538 704 979 Paris
Agrément AMF n° GP-17000026
délivré le 5 septembre 2017
Tel 01 42 89 95 47 – www.alderan.fr

Président : Monsieur Rémy Bourgeon
Directeur Général : Monsieur Benjamin Le Baut

CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2022

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



SOMMAIRE

Reims

1 **INFORMATIONS LÉGALES**

3 **CHIFFRES CLÉS**

7 **LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

8 **RAPPORT DE GESTION**

9 Marché de l'immobilier
11 Patrimoine d'ActivImmo
15 Acquisitions réalisées au cours de l'année 2022
18 Les locataires d'ActivImmo
20 Capital et marché des parts
21 Gestion des risques et gouvernance
24 Tableaux complétant le rapport de la société de gestion
28 Tableaux de transparisation

30 **RAPPORT ISR**

46 **COMPTES ANNUELS**

47 État du patrimoine
49 Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres
50 Compte de résultat de l'exercice
52 Règles et méthodes comptables
54 Tableaux détaillant les différents postes
59 Informations sur les opérations
60 État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société
61 Inventaire détaillé des actifs immobiliers

66 **RAPPORT DU** CONSEIL DE SURVEILLANCE

68 **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES** SUR LES COMPTES ANNUELS

70 **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES** SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

71 **PROJET DE RÉSOLUTIONS** AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

74 **ANNEXE :** LISTE DES CANDIDATS À L'ÉLÉCTION DES NOUVEAUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

85 **ACQUISITIONS DU** 1er TRIMESTRE 2023

87 **ANNEXE SFDR :** RAPPORTS PÉRIODIQUES

Roissy-en-France

ActivImmo

LEADER SUR LE MARCHÉ FRANÇAIS DE LA LOGISTIQUE & DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

Label ISR – Investissement Socialement Responsable – République Française

CHIFFRES CLÉS AU 31.12.2022

812M€
Capitalisation

692 469 m²
Surfaces gérées

98,5%
TOF*

33,5M€
Loyers annuels

5,50 %**
Taux de distribution en 2022

114
Actifs

134
Locataires

554M€
Valeur du portefeuille

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE D'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

* Taux d'occupation financier

** Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par : - le prix de souscription au 1er janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable - le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe. ActivImmo détenant des immeubles en Espagne, un prélèvement à la source a été effectué sur le dividende. Ce prélèvement concerne tous les associés quel que soit leur régime fiscal. Il correspond au montant de l'impôt espagnol et ouvre droit un crédit d'impôt français, évitant ainsi une double imposition. Ce montant s'élève à 9 centimes par part.

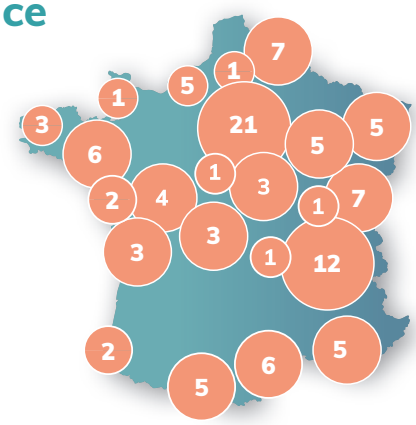

Saint-Donat-sur-l'Herbasse

FOCUS SUR LE PATRIMOINE AU 31.12.2022

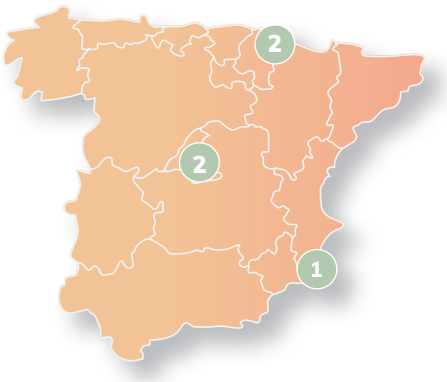
Le patrimoine d'ActivImmo, au 31 janvier 2022, est composé de **114 actifs**, représentant une surface totale de **692 469 m²**. Le prix de revient du portefeuille de la SCPI est quant à lui de **602 millions d'euros** (droits inclus) ActivImmo présente en France un solide ancrage sur l'intégralité du territoire. **ActivImmo est en effet, en 2022, le premier investisseur français d'actifs logistiques** [1].

ActivImmo a également commencé en 2022 à s'implanter avec assurance **en Espagne**. Son patrimoine à l'étranger est valorisé à **38,6 millions d'euros** et représente une surface de **47 822 m²**.

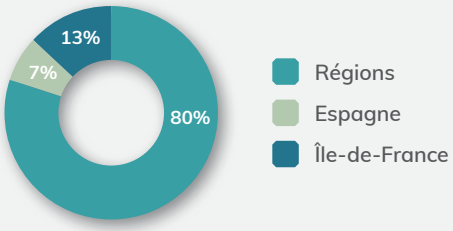
France



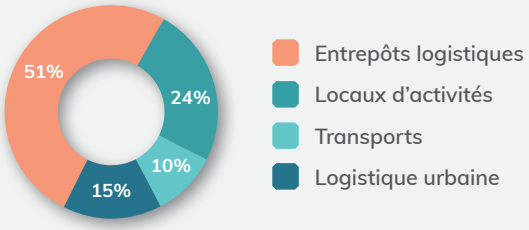
Espagne



Répartition géographique
(en valeur vénale)



Répartition par typologie
(en valeur vénale)



[1] Source : BNP Real Estate



ActivImmo

INVESTIR DANS LA LOGISTIQUE : UNE CLASSE D'ACTIFS DIVERSIFIANTE & EN PLEIN ESSOR

LES LOCATAIRES

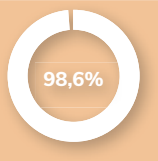
Au 31 décembre 2022, le cumul des loyers en place s'élève à 33,5 millions d'euros. ActivImmo compte 134 locataires qui ont signé 200 baux. Par ailleurs, aucun impayé significatif n'a été constaté au cours de l'année.

Les trois principaux locataires représentent 35% des loyers :

- le groupe Bert pour 14%
- le groupe Jacky Perrenot pour 12%
- le groupe Leclerc pour 9%

WALB & WALT ? FAISONS **UN POINT**

Scannez ce QR Code pour accéder au glossaire immobilier d'Alderan spécialement élaboré par ses équipes pour vous aider à toujours mieux comprendre votre BTI.



TOF 98,5%
taux d'occupation financier



33,5 M€
loyers annuels



200
baux



134
locataires

WALB* 4,4 ans

WALT** 8,0 ans

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs.

DISTRIBUTION DES REVENUS



33,56 €
dividende de l'année 2022

5,50%
taux de distribution (2022)

HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

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

Période	Montant versé pour une part en pleine jouissance	Taux de distribution annualisé pour une part en pleine jouissance	Date de versement
1er trimestre 2022	8,39 €	5,50%	29 avril 2022
2ème trimestre 2022	8,39 €	5,50%	29 juillet 2022
3ème trimestre 2022	8,39 €	5,50%	28 octobre 2022
4ème trimestre 2022	8,39 €	5,50%	31 janvier 2023

* durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances
** durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la fin des baux


Ludres

INVESTISSEURS & ÉVOLUTIONS DU CAPITAL au 31/12/2022

PRIX DE SOUSCRIPTION
610€ / part
commission de souscription incluse

PRIX DE RETRAIT
545,34€
par part

DÉLAIS DE JOUISSANCE
1er JOUR DU 6ème MOIS
suivant la souscription et son règlement

812M€
capitalisation

1 330 846
parts

16 377
associés

VALEURS FINANCIÈRES au 31/12/2022

517,46€	516,14€	612,24€	398,42€	372,27€
VALEUR **COMPTABLE**	VALEUR DE **RÉALISATION**	VALEUR DE **RECONSTITUTION**	VALEUR **IFI** résident fiscal français	VALEUR **IFI** résident fiscal étranger

RÉCOMPENSES 2022

TOP D'OR 2022
MEILLEURE SCPI MOINS DE 10 ANS

MEILLEURE SCPI 2022 : VOTE DES CGP (ACTIFS SUPÉRIEURS À 300 M€)

PRIX DU DÉVELOPPEMENT
PIERRE PAPIER
2022

TOP 3 DU PALMARÈS DES FOURNISSEURS
« SCPI AVEC ENCOURS INFÉRIEUR À 1MD€ »



LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Alicante

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

L'année 2022 a été marquée par de nouveaux sujets qui sont venus l'ébranler, tels que la crise en Ukraine qui a débuté le 24 février 2022, la très forte inflation qui a atteint un pic inédit depuis les années 1980, et la hausse des taux d'intérêts qui découle de plusieurs facteurs.

Malgré ce contexte difficile, votre SCPI ActivImmo ne s'est pas retrouvée impactée négativement par ces évènements. En effet, le développement de votre SCPI s'est poursuivi avec succès : sa capitalisation est passée de 328 millions d'euros à 812 millions d'euros, soit une progression de 484 millions d'euros. La collecte a presque doublé par rapport à l'an passé (elle était de 249 millions d'euros). Toute l'équipe d'Alderan remercie les nouveaux et les anciens associés pour leur confiance.

La réputation d'ActivImmo continue de se consolider en tant qu'acquéreur de qualité et acteur fiable dans ses process d'acquisition. Malgré le contexte toujours très concurrentiel, sa notoriété grandissante assure à votre SCPI l'accès aux meilleures opportunités.

Cette année, les acquisitions à l'international font partie des nouveautés majeures. ActivImmo a pris ses marques sur le territoire espagnol, où elle a acquis 5 actifs au cours de l'année 2022, et prévoit de poursuivre cette internationalisation européenne en 2023. Par ailleurs, les acquisitions en France ont accéléré par rapport à l'année 2021 afin de placer au plus vite la collecte. La présence de votre SCPI s'est donc largement accrue sur l'ensemble du territoire français, notamment sur la dorsale atlantique et même dans Paris-intra-muros.

ActivImmo a acquis une nouvelle filiale, la SCI Green Force, propriétaire d'un immeuble à Saint-Étienne. Elle détient donc 3 filiales au 31 décembre 2022.

Tout ce travail a été récompensé cette année encore par des prix tels que le « Prix du Développement » dans la catégorie « Pierre Papier » décerné par le jury des Pyramides de la Gestion du Patrimoine, organisé par le magazine Investissement Conseils. ActivImmo a également reçu le Top d'Or 2022 de la « Meilleure SCPI de moins de 10 ans ».



Lors de l'obtention du label ISR fin 2021, la SCPI ActivImmo s'est engagée à promouvoir les aspects ESG et à viser un objectif sous 3 ans d'une hausse de 20 points pour les actifs de la poche « best-in-progress » ou d'atteinte de la note de 67/100 pour être classé « best-in-class ». Le bilan de cette première année s'avère positif et encourageant dans la réalisation de cet objectif. Une section de ce rapport est entièrement dédiée aux travaux réalisés dans le cadre de ce label.

L'objectif de performance de 2022 de 5,5% a été tenu tout au long de l'année. Le développement d'Alderan se poursuit en 2023, aussi bien en France, en Espagne, en Italie que dans d'autres pays où de nouvelles opportunités sont à l'étude.

Respectueusement,

Rémy BOURGEON
Président d'Alderan



RAPPORT DE **GESTION**

Besançon



MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

POINT MARCHÉ LOGISTIQUE & ACTIVITÉS

L'année 2022 a été marquée par un repli de 13% des surfaces vendues avec environ 3,3 millions de m² contre 3,8 en 2021.

Comme en 2021, les transactions sur les grandes surfaces ont porté le marché, avec 18 transactions supérieures à 40 000 m²; par ailleurs, le segment des surfaces entre 20 000 et 40 000 m² est passé de 23% à 30%. **Cette rétractation du volume global des investissements s'est accompagnée mécaniquement d'une tendance à la baisse des prix. Fin 2022, le taux de rendement « prime »** (celui des meilleurs actifs mis sur le marché) **a atteint un taux moyen proche de 4,25% contre un taux « prime » proche de 3% en 2021** en région parisienne et lyonnaise (les marchés prime).

Cependant, les valeurs locatives restent orientées à la hausse, avec une augmentation de 8% en France pour les entrepôts de qualité supérieure et un taux de vacance moyen national de 4,2 %, avec de fortes disparités régionales.

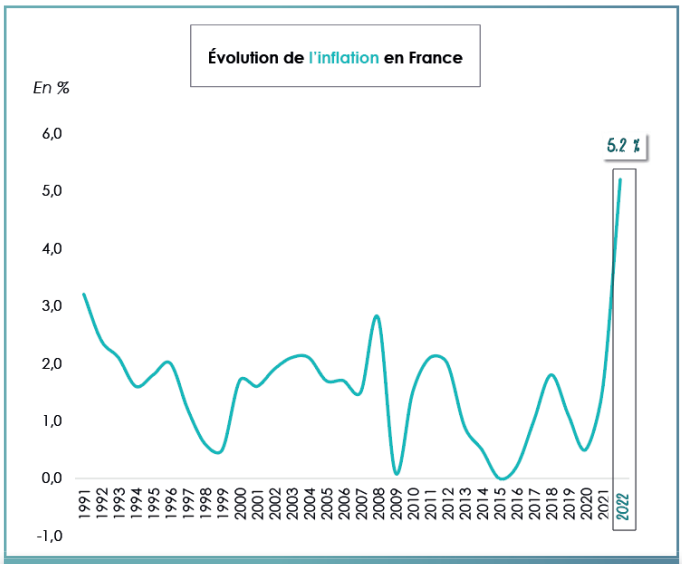


Figure 1 : L'Évolution de l'inflation en France
Source : Arthur Loyd, d'après Insee

CONTEXTE GÉNÉRAL ET ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'augmentation des taux directeurs des banques centrales, l'augmentation du prix des matières premières, la guerre en Ukraine et la crise énergétique constituent un environnement macroéconomique mondial en rupture avec la période antérieure à la crise sanitaire du Covid-19. Cet environnement a également été marqué par les effets de la période post-Covid, l'augmentation de l'inflation (figure 1) et des coûts de construction (+15% en un an).

Ces évènements expliquent en partie le ralentissement du marché et la remontée du taux prime immobilier pour les entrepôts au-dessus de 4%.

Ce contexte n'entraîne cependant pas une baisse significative des prix des actifs ou des valeurs locatives car les politiques de soutien du gouvernement à l'économie amortissent les effets de la dégradation de l'environnement macroéconomique.

À plus long terme, les mesures de protection environnementales de la loi "Climat et Résilience", qui fixe un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » en 2050, vont engendrer une raréfaction du foncier. **Combinée à la hausse des coût de construction, cette raréfaction va orienter structurellement le marché à la hausse** sous réserve que la France garde une bonne stabilité économique.

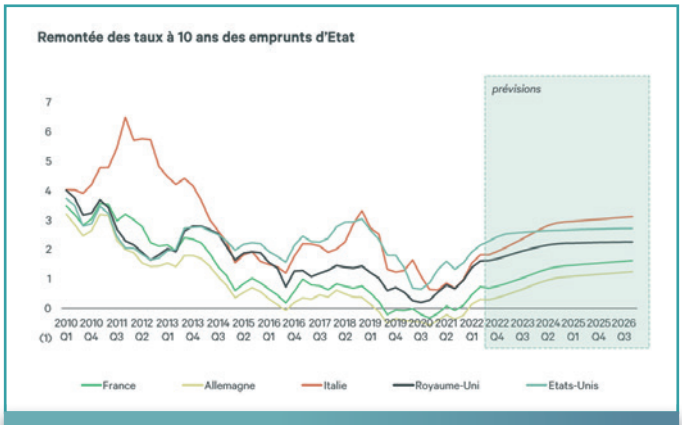


Figure 2 : Remontée des taux à 10 ans des emprunts d'État
Source : Oxford Economics

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Les montants investis dans l'immobilier logistique ont représenté 5 milliards d'euros en 2022, soit un repli de 0,7% par rapport à 2021. Sur un marché global de l'investissement de 25,4 milliards d'euros, **la logistique a représenté 20% des investissements en France en immobilier d'entreprise,** toutes classes d'actifs confondues.

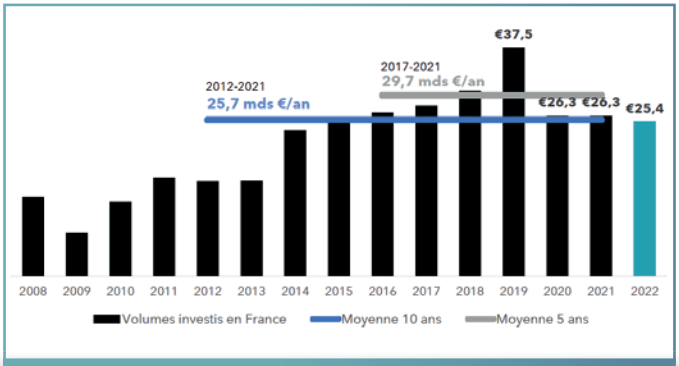


Figure 3 : Volume des investissements en France
Source : Knight Frank

Après l'inertie des opérations initiées en 2021, qui a eu des effets jusqu'au 1er semestre 2022, les investissements étrangers ont finalement représenté 35 % du marché, soit 8,6 milliards d'euros. Ces investissements ont baissé de 23% en un an. Les Américains et Canadiens ont été les plus actifs, avec 11 % du volume d'investissement en 2022; viennent ensuite les Britanniques avec 9%.

Les investisseurs Français ont représenté 65 % des volumes investis en 2022 contre 55 % en 2021. Les SCPI - dont ActivImmo - ont occupé la 2ème place juste après les fonds d'investissement (figure 4).

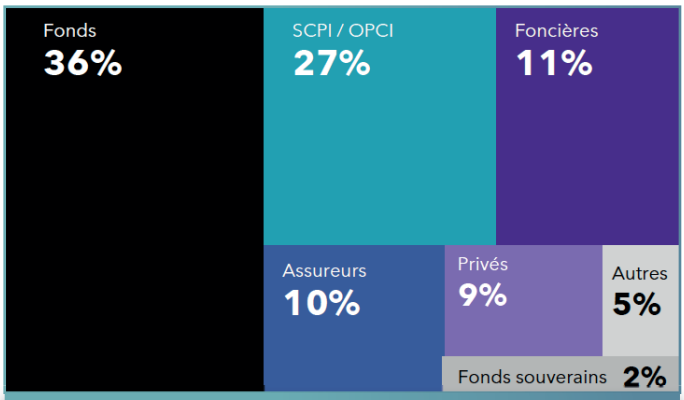


Figure 4 : Volume des investissements en France
Source : Knight Frank

MARCHÉ LOCATIF

Tel que mentionné en introduction, les valeurs locatives ont connu une variation à la hausse de 8% en France pour les entrepôts de qualité supérieure et un taux de vacance moyen national de 4,2 %, avec de fortes disparités régionales. L'augmentation des taux intérêts a réduit la capacité des promoteurs à lancer des programmes neufs et la recherche de locaux par les entreprises ont porté le marché locatif. D'une façon plus marginale, l'augmentation de l'inflation a également participé à l'augmentation des valeurs locatives.

Le taux de vacance est en moyenne en diminution constante depuis 2020 avec quelques disparités en fonction des régions (en hausse pour le Nord-Pas de Calais et la région PACA et en baisse en Ile-de-France et la région Rhône-Alpes).



Figure 5 : Évolution du taux de vacance*
Source : CBRE Research, T1 2022
*estimation CBRE sur le parc moderne, hors classe C

Concernant l'évolution des loyers prime (loyer les plus élevés), ceux d'Ile-de-France demeurent en tête au fil des années et ceux des Hauts-de-France restent les plus bas. Les régions PACA et Rhône-Alpes ont une tendance à se rejoindre, surtout dans les locaux neufs. La tendance générale depuis 2017 est à l'augmentation des loyers, excepté dans les Hauts de France, notamment pour les locaux anciens dont les valeurs locatives stagnent.

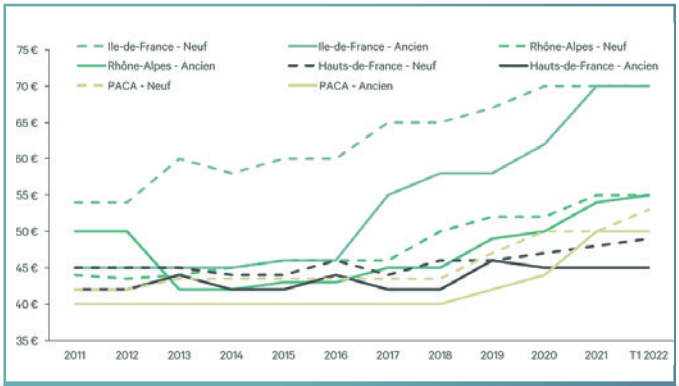


Figure 6 : Évolution des loyers prime*
Source : CBRE Research, T1 2022
HT HC/m²/an
*Pour les entrepôts de classe A hors intra A86



PATRIMOINE D'ACTIVIMMO AU 31 DÉCEMBRE 2022

Au 1er janvier 2022, ActivImmo comptait 55 actifs répartis sur 282 292 m² pour 190 millions d'euros. Au 31 décembre 2022, elle en détient 114 répartis sur 692 469 m² pour 553,6 millions d'euros de valeur.

59 actifs pour un prix d'acquisition de 363 millions d'euros et une surface de 410 176 m² ont ainsi rejoint le patrimoine d'ActivImmo en 2022. L'année 2022 a aussi été marquée par l'internationalisation d'ActivImmo, qui a acquis ses premiers actifs à l'étranger en Espagne.

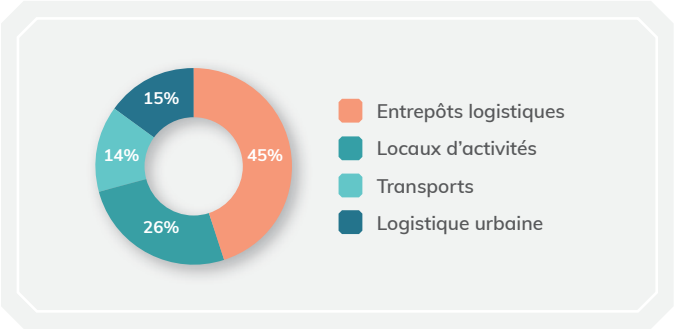
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La SCPI a poursuivi sa stratégie de mutualisation du risque par une diversification en typologie d'actifs. Ainsi, à fin 2022, la moitié des actifs d'ActivImmo sont des entrepôts logistiques, un quart des locaux d'activités, viennent ensuite la logistique urbaine et enfin les sites de transport.

Une diversification s'est également opérée avec l'acquisition des premiers sites de logistique du dernier kilomètre au sens strict, avec notamment 2 sites dans Paris intra-muros.

Au regard de la répartition géographique, les actifs sont principalement situés en régions sur la « dorsale logistique », « l'arc atlantique » et dans l'Est de la France, de manière à se trouver proche des grands axes routiers français et européens ou des bassins de consommation, ces nouvelles zones de chalandise logistique en matière de e-commerce notamment.

L'abondante collecte a également permis une diversification internationale : en 2022, ActivImmo a acquis 5 actifs (pour une surface de 47 822 m²) qui se situent en Espagne et, eux aussi, à proximité immédiate des principaux axes routiers. Ces localisations - au plus proche de bassins de consommation - assurent la liquidité locative des actifs.





VALORISATION DU PATRIMOINE

L'expert immobilier a valorisé les immeubles 553 millions d'euros au 31 décembre 2022. Ce montant est quasiment identique à la valeur des immeubles au 31 décembre 2021, augmentée du prix de revient des acquisitions 2022.

Cependant, au global, la plus-value latente du portefeuille ActivImmo s'est dégradée de 1,4%. Cette baisse s'explique logiquement par le retournement de marché intervenu au cours du deuxième semestre 2022, mais elle reste très mesurée.

Elle se décompose de manière plus concrète en deux évolutions contraires qui ne se compensent pas totalement :

- une prise de valeur des actifs acquis avant le décembre 2021, notamment portée par des évolutions positives sur les loyers (indexations entre autres)
- une dégradation de la valeur par rapport aux prix d'acquisition en 2022, mais qui reste également mesurée (moins de 4%), ce qui démontre la capacité à acheter dans des conditions favorables dans des marchés très concurrentiels et difficiles.

	Valorisation 31/12/2021 ou prix d'acquisition 2022 (en k€)	Valorisation 31/12/2022 (en k€)	Variation (en k€ et en %)		Plus-value latente 31/12/2021	Plus-value latente 31/12/2022	Variation en k€	Variation en % par rapport à la valorisation 31/12/2021 augmentée de la variation du prix de revient
Actifs en portefeuille au 1er janvier 2022	190 720	203 430	12 710	6,2%	38 160	43 088	4 928	2,5%
Actifs acquis en 2022	363 023	350 222	(12 801)	-3,7%	-	(12 802)	(12 802)	-3,5%
Total	**553 743**	**553 652**	**(91)**	**-0,0%**	**38 160**	**30 286**	**(7 874)**	**-1,4%**

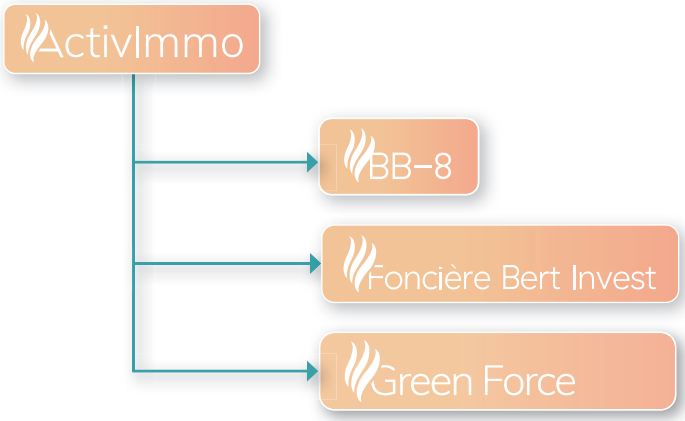


Grasse

ORGANIGRAMME ACTIVIMMO

En mars 2022, ActivImmo a acquis une nouvelle filiale : la SCI Green Force, propriétaire de l'actif de Saint-Etienne. Ainsi, au 31 décembre 2022, ActivImmo détient 3 filiales : les SCI BB-8, Foncière Bert Invest et Green Force.

ActivImmo a investi 12 millions d'euros dans le fonds Organa IV sous forme de capital - 2 millions d'euros - et de prêt rémunéré à 8% - 10 millions d'euros. Il s'agit d'un financement court terme pour financer les travaux d'un immeuble déjà sous promesse de vente.



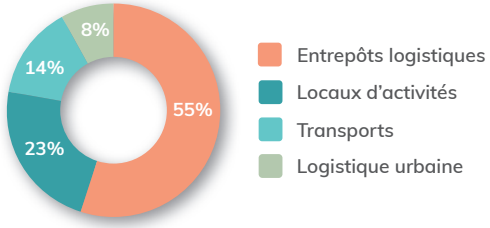
ACQUISITIONS DE L'ANNÉE 2022

59 immeubles ont été acquis en 2022 pour un montant de 363 millions d'euros (hors droits). La surface bâtie totale représente 410 176 m². Les loyers des actifs acquis en 2022 représentent 21 millions d'euros.

Les nouvelles acquisitions 2022 sont réparties en valeur vénale comme suit : 55% en entrepôts logistiques, 23% en locaux d'activités, 14% en transport et 8% en logistique urbaine. En ce qui concerne la répartition géographique, 80% des nouveaux actifs se situent en régions, 10% en Île-de-France et 10% en Espagne.

La force de frappe à l'investissement, induite par la collecte abondante, a permis à la SCPI ActivImmo de renforcer son positionnement et sa diversification en termes de typologie, notamment avec des acquisitions significatives en logistique du dernier kilomètre (le dernier maillon de la logistique dite urbaine) et sur des sites de transports, offrant de grands fonciers déjà artificialisés, qui constituent des gisements de valeurs et d'opportunités dans le futur, encore davantage dans le cadre de la lutte contre l'artificialisation des sols.

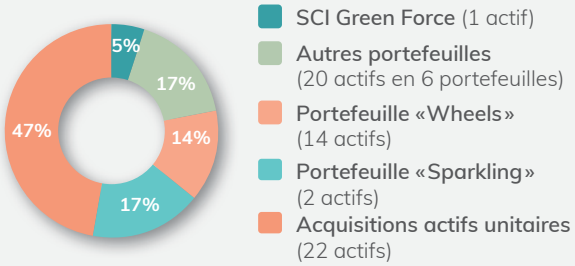
Acquisitions 2022 :



Vous trouverez les détails de ces acquisitions réalisées courant l'année 2022 à la page 15.

La moitié des nouvelles acquissions de votre fonds se réalise via des portefeuilles de tailles diverses, l'autre moitié se fait via des acquisitions individuelles. Ces différents types d'acquisitions soulignent la flexibilité et l'adaptabilité de votre SCPI en la matière.

MODES D'ACQUISITION DES ACTIFS



DÉVELOPPEMENTS

- Pour mémoire, 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 m². Le bâtiment A, développant 1 657 m², sera achevé début avril 2023. La livraison du bâtiment B a été décalée de quelques semaines, à mai 2023. Ce dernier est hors d'eau et hors d'air et le second œuvre est en cours de réalisation. Le bâtiment C est en cours de construction, la date prévisionnelle de livraison est fixée à décembre 2023. Plusieurs baux sont en cours de signature pour les parties bureaux du bâtiment A et pour 2 des 6 cellules du bâtiment B.
- À Saint-Étienne, le locataire a libéré un petit bâtiment de bureaux présent sur la parcelle. La microlocalisation du site étant à dominante d'activités, ce départ offre l'opportunité de repositionner la parcelle en démolissant le bâtiment et de développer des lots d'activité en locatif. Un architecte a été désigné, et un projet de faisabilité a été présenté en mairie, qui l'a accueilli favorablement. Le permis a été déposé le 28 février 2023, il est en cours d'instruction.
- Concernant l'actif de Montbeugny, la construction se poursuit selon le calendrier prévu. La livraison est toujours planifiée en mai 2023, avec un démarrage concomitant de l'exploitation locative.
- L'actif de Bailly-Romainvilliers acquis en VEFA a été livré le 22 mars 2022 et entièrement loué quelques mois après achèvement, avant même l'expiration de la garantie locative qui avait été négociée avec le promoteur-vendeur.

- Le locataire Bert est en discussion avec ActivImmo dans l'optique d'effectuer les travaux suivants sur deux des sites qu'il exploite :

  - **Saint-Cyr-sur-Loire** : une extension de 6 000 m²
  - **Briare** : une extension de 7 000 m²

  Sur un troisième site, Saint-Donat-sur-l'Herbasse, la création de portes à quai et la construction de bâtiments modulaires sont en cours.

  ActivImmo a accepté d'accompagner son locataire sur ces projets et de financer l'ensemble des travaux ci-dessus, en contrepartie de la signature d'un bail de 9 ans ferme avec prise d'effet à la livraison de chacune de ces extensions, et un loyer complémentaire directement articulé sur la base de leur coût de revient.

En 2022, ActivImmo a investi 750 000 d'euros de travaux sur son patrimoine.

Des travaux ont été effectués, entre autres, à Nemours et Neuville-en-Ferrain. Dans le premier actif ce sont des travaux pour une extension de 645 m² qui ont été entrepris et qui se sont achevés le 31 août 2022. Le locataire a pris possession des locaux le jour de la livraison de l'actif, conformément aux accords précédemment signés, augmentant le revenu locatif de cet actif.

CESSION

Il n'y a pas eu de cession en 2022.

GROS ENTRETIEN

27 000 euros supplémentaires ont été ajoutés à la provision pour gros entretien qui s'élève ainsi à 195 000 euros. 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 2023 étant provisionnés intégralement et ceux prévus dans les 5 ans à hauteur d'un cinquième.

Ces travaux concernent des reprises diverses de fissures sans gravité, des clôtures à reprendre ou encore des voiries à réparer.

TRAVAUX

Le programme de travaux nécessaires à la remise en état d'éléments structurels s'élève à 1 million d'euros pour l'année 2023. Il consiste principalement en la réfection de toitures et des remplacements de portes et fenêtres.

Dans le cadre de sa politique ISR et dans une optique d'amélioration de sa performance extra-financière, ActivImmo va poursuivre ses investissements en matière Environnementale, Sociale ou de Gouvernance. Le projet d'installation des centrales GTB (Gestion Technique des Bâtiments, l'équivalent d'un système domotique dans une habitation), initié en 2022, va se poursuivre en 2023. Ces dernières devraient permettre de mieux contrôler les consommations et d'améliorer le confort des occupants.

FINANCEMENT

Au 31 décembre 2022, deux lignes de trésorerie négociées auprès de la BRED et du Crédit Agricole Lorraine, pour un montant de 5 millions d'euros chacune, sont en place. Ces lignes de trésorerie ont été tirées début 2022 pour financer la garantie financière d'achèvement à fournir dans le cadre de l'acquisition d'un actif en VEFA à Cergy-Pontoise, puis remboursées avec la collecte.

Le tableau suivant détaille les différents emprunts contractés par ActivImmo :

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€	0	Eur 3 mois + 1,3%	0,80%/an	02/2026
ActivImmo	Préfinancement de la collecte	Ligne de trésorerie	5,0 M€	0	Eur 3,6 ou 9 mois + 2,0%	0,35%/an de la marge applicable (2,0%)	02/2026

Le ratio d'endettement maximal de 30% a été respecté tout au long de l'exercice 2022.



ACQUISITIONS RÉALISÉES AU COURS DE L'ANNÉE **2022**

Roissy-en-France



Acquisitions unitaires
205 075 m² | 195,4 M€
(22 actifs)

Typologie : **Logistique & Activités**
Date d'acquisition : **durant l'année**
Localisation : **France entière**



Portefeuille «Ludis»
27 927 m² | 13,7 M€
(2 actifs)

Typologie : **Activités / Transports**
Date d'acquisition : **26 janvier**
Localisation : **Barentin, Montierchaume**



Portefeuille «YODA»
20 200 m² | 15,1 M€
(8 actifs)

Typologie : **Transports**
Date d'acquisition : **18 février**
Localisation : **France entière**



Portefeuille «Sparkling»
65 484 m² | 60 M€
(2 actifs)

Typologie : **Entrepôts logistiques**
Date d'acquisition : **22 juin**
Localisation : **Grand Est**



Portefeuille «Perrenot»
8 096 m² | 6,4 M€
(2 actifs)

Typologie : **Entrepôts logistiques**
Date d'acquisition : **21 juillet**
Localisation : **Sud-Ouest**



Portefeuille «Colisvia»
15 581 m² | 17,2 M€
(2 actifs)

Typologie : **Entrepôts logistiques**
Date d'acquisition : **30 septembre**
Localisation : **Nord**



Portefeuille «Izozkia»
4 899 m² | 4,8M€
(2 actifs)

Typologie : **Logistique**
Date d'acquisition : **24 octobre**
Localisation : **Sud-Ouest**



Portefeuille «Wheels»
45 463 m² | 53 M€
(14 actifs)

Typologie : **Logistique/Transports**
Date d'acquisition : **23/11, 09/12**
Localisation : **Dorsale & Arc Atlantique**



Portefeuille «Barré»
12 515 m² | 5,9 M€
(4 actifs)

Typologie : **Transports**
Date d'acquisition : **25 novembre**
Localisation : **France entière**



ZOOM SUR 3 ACQUISITIONS EMBLÉMATIQUES DE 2022

ALICANTE (ESPAGNE)



ENTREPÔT LOGISTIQUE | 22 234 m²
Acquis le 28 juin 2022
Adresse : **calle Del Marcos R88, Alicante**
Locataire : **Suavinex** (100%)

PREMIÈRE ACQUISITION EN ESPAGNE

Le 28 juin 2022 ActivImmo, a fait sa première acquisition en Espagne. Il s'agit d'une opération de sale & lease back pour un entrepôt de production et de logistique. Ce site est entièrement loué dans le cadre d'un bail long terme à son exploitant historique - un des leaders mondiaux du marché de la puériculture légère en pharmacie. La surface locative totale est de 22 268 m².

La fiscalité avantageuse et la relative attractivité du marché de l'investissement logistique en Espagne permet d'obtenir des rendements haut de fourchette.

CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE (51)

ACTIF LE PLUS GRAND DE L'ANNÉE

En juin 2022, la SCPI ActivImmo a fait l'acquisition dans le cadre d'une opération de sale & lease back, du centre logistique de distribution régionale de LECLERC pour tout l'Est de la France.

Le site développe une surface de 41 000 m² et dispose de surface de stockage en sec et en température contrôlée (froid positif, froid négatif).

Cet actif, stratégique pour l'enseigne de grande distribution, est entièrement loué dans le cadre d'un bail de 9 ans dont 6 ans fermes à SCAPEST.



ENTREPÔT LOGISTIQUE | 41 433 m²
Acquis le 22 juin 2022
Adresse : **rue de l'Ilet**
Locataire : **SCAPEST** (100%)



ZOOM SUR 3 ACQUISITIONS EMBLÉMATIQUES DE 2022

Roissy-en-France

PARIS (75)



LOGISTIQUE URBAINE | 311m²
Acquis le 21 juin 2022
Adresse : **62 Rue Taitbout**
Locataire : **AESOP** (100%)

OPÉRATION PARIS INTRA-MUROS

Afin de poursuivre sa diversification sectorielle, votre SCPI a fait l'acquisition, en juin 2022, d'un local commercial situé rue Taitbout (dans le 9ème arrondissement de Paris). Cet actif de 311m² est loué à AESOP (marque australienne de soins corporels) qui y opère un local dédié à la distribution multicanal (notamment distribution directe B2C au consommateur final).

Ce bien est extrêmement bien localisé en plein cœur de Paris et entre donc dans la typologie de la logistique urbaine et plus précisément de la logistique du dernier kilomètre.

DÉCOUVREZ
NOS DERNIÈRES OPÉRATIONS



LES LOCATAIRES D'ACTIVIMMO

Roissy-en-France

RÉPARTITION DES LOCATAIRES

Au 31 décembre 2022, ActivImmo compte 200 baux signés avec 134 locataires différents représentant un loyer annuel de 33,5 millions d'euros.

Le plus gros loyer unitaire est celui avec la SCAPEST pour le site de Châlons-en-Champagne : 2,2 millions d'euros par an (soit 6,4% des loyers en place).

Le transporteur BERT est le plus gros locataire en termes de loyer, avec 4,5 millions d'euros de loyers annuel, soit 14% des loyers en place et 16 baux. Vient ensuite le transporteur Jacky Perrenot, titulaire de 28 baux, pour un loyer annuel de 4,1 millions d'euros, soit 12% des loyers.

L'exposition à ces deux locataires de qualité peut paraître importante. Cependant, elle a déjà diminué pour Bert (14% au 31 décembre 2022, contre 33% au 31 décembre 2021) compte tenu des acquisitions qui ont dilué ce locataire.

En revanche, le poids relatif de Jacky Perrenot reste stable par rapport à 2021 (12%) puisque le groupe est locataire de certains sites acquis en 2022.

Par ailleurs, il est extrêmement peu probable qu'un des deux locataires résilie tous ses baux au même moment. En effet, les possibilités de sortie ne sont pas aux mêmes dates et ces deux locataires exploitent ces bâtiments pour différents clients dans différents secteurs d'activités, ce qui mutualise grandement le risque.

Enfin, compte tenu que le patrimoine d'ActivImmo va continuer de croître, l'exposition relative sur ces deux locataires va naturellement continuer de diminuer au fil du temps.

DURÉE DES BAUX

La WALB du portefeuille au 31 décembre 2022 est de 4,4 ans (contre 5,8 ans au 31 décembre 2021). **La WALT s'élève quant à elle à 8,0 ans** (contre 7,9 ans au 31 décembre 2021).

Fin 2021, la proportion de baux ayant des périodes fermes élevées était plus importante. Les acquisitions de 2022, avec des durées d'engagement ferme moins longues, ont dilué ces baux, ce qui explique la baisse de la WALB. La sécurisation moindre des baux n'est cependant pas forcément une menace, au contraire elle peut permettre de profiter plus rapidement d'une réversion positive, du fait de la tendance haussière des valeurs locatives.

En revanche, la WALT reste stable, principalement du fait du statut des baux commerciaux en France aux durées standardisées.

LE TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier (TOF) 2022 d'ActivImmo s'élève à 98,5%. Ce montant proche de 100% montre une très faible vacance locative. Elle correspond à de la vacance structurelle et des lots à commercialiser.

ACTION DE COMMERCIALISATION DES LOTS VACANTS

Certains actifs du portefeuille d'ActivImmo présentent de la vacance. Il faut cependant noter qu'il n'y a pas eu de vacance significative au cours de l'année 2022.

Le principal lot vacant est celui de Lesquin, anciennement occupé par Norauto, ce départ était prévu lors de l'acquisition du site. En effet, l'objectif est de le restructurer et d'y développer de nouveaux bâtiments d'activités. La commercialisation des bureaux vacants est en cours.



Hoerdt

Des prospects ont été identifiés pour les cellules vacantes sur l'actif en développement à Cergy. Plusieurs baux sont en cours de signature sur Chauray (bâtiment A et B) et Baillet-en-France. La commercialisation de quelques cellules vacantes est en cours dans les actifs d'Orange (1 191 m²), Roncq (531 m²), Changé (536 m²) et Gondreville (697 m²). Enfin, le site de Bailly-Romainvilliers est désormais loué à 100%.


Vatry

ENCAISSEMENT DES LOYERS

Il n'y a pas eu de problème significatif d'encaissement des loyers à l'exception des 2 sujets ci-dessous :

- Transport Barré font l'objet d'une procédure de sauvegarde au tribunal de commerce depuis le 30 novembre 2022, induisant au 31/12/2022 un retard de paiement de 139 000 euros, dont 5 000 euros non recouvrables du fait de la procédure. 127 000 euros ont d'ores et déjà pu être réglés en février 2023.
- Le locataire Exela (Noisiel) a rencontré des difficultés temporaires de paiement. Au 31 décembre 2022, ils avaient une dette de 700 000 euros dont 150 000 euros pour le premier trimestre 2023. Les paiements ont désormais repris normalement et un protocole d'accord a été signé avec le locataire pour un remboursement complet de la dette échelonné sur 2023 (et pas au-delà).

Le solde des créances clients (filiales comprises) au 31 décembre 2022 s'élève à 11,8 millions d'euros répartis ainsi :

- La majeure partie des créances – 7,6 millions d'euros – correspond au loyer du premier trimestre 2023, qui est exigible au 1er janvier 2023.
- 2,5 millions d'euros correspondent aux facturations de régularisation de charges.
- Les 2 millions restants correspondent à des retards de paiements de loyers expliqués plus haut, dont principalement 784 000 euros correspondant au 3ème et 4ème trimestre de loyer d'Ediaca (Saint-Étienne) qui ont étés soldés en janvier 2023, et 700 000 d'euros provenant du locataire Exela (Noisiel).



CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Roncq

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Au 31 décembre 2022, le capital social d'ActivImmo s'élève à 665 millions d'euros. Il est divisé en 1 330 846 parts. La capitalisation de la SCPI est de 812 millions d'euros.

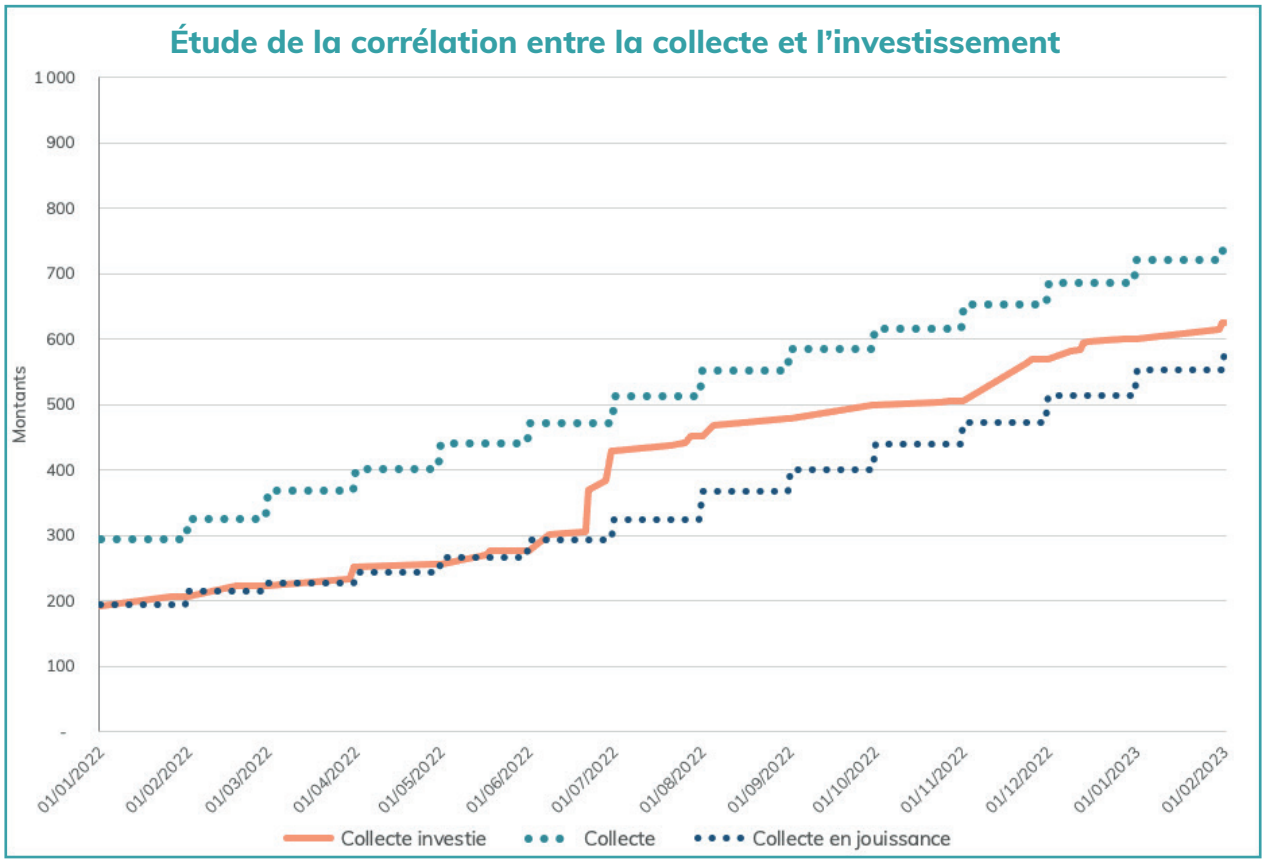
793 564 parts ont été souscrites en 2022 et 1 522 parts ont été retirées. Il en résulte une augmentation de capital social nette de 397 millions d'euros, qui correspond à une augmentation de la capitalisation de 484 millions d'euros durant l'année. Au 31 décembre 2022, la SCPI compte environ 16 300 associés.

La Société de Gestion a perçu 51,4 millions d'euros d'honoraires à l'occasion des souscriptions, dont une partie significative a été rétrocédée aux partenaires CIF qui distribuent ActivImmo.

7 564 parts ont été transmises à de nouveaux associés par voie de donation ou succession au cours de l'année 2022. Il n'est cependant intervenu aucun transfert de parts à titre onéreux.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI ActivImmo a donc vu sa capitalisation multipliée par 2,47 au cours de l'année 2022. 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.





Orléans

GESTION DES RISQUES ET GOUVERNANCE

GOUVERNANCE D'ALDERAN

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération mise en place au sein d'Alderan 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 Comité de Surveillance, sans création de comité de rémunération, en application du principe de proportionnalité.

Les personnes concernées par la politique de rémunération en raison de leur fonction sont la Direction Générale, les membres du Comité de Surveillance, 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 Comité de Surveillance 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'ActivImmo.

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 2022

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la Société de Gestion a versé à son personnel 2 086 milliers d'euros brut pour un effectif moyen de 29 salariés.

Cette rémunération est ventilée comme suit :

- 1 557 000 euros en rémunération fixe ;
- 529 000 euros en rémunération variable.

La ventilation entre les catégories de personnel est la suivante :

- 1 766 000 d'euros pour les cadres ;
- 320 000 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 Alderan, 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 règlementaires, Alderan 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), Finegan. 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 Alderan. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs d'Alderan 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 des 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 recruté deux Contrôleuses de Fonds dont les missions sont d'être le relais interne des deux 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 règlementaires et sont opérationnelles ;

2. les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI, assisté du Cabinet externalisé Finegan. 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, 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 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 2022 et 2 fois en 2023 :

- le 22 février 2022 pour revoir les comptes annuels 2021 et étudier les perspectives 2022.
- le 7 octobre 2022 pour passer en revue l'activité de la SCPI.
- le 17 février 2023 pour revoir les comptes annuels 2022 et étudier les perspectives 2023.
- le 4 avril 2023 afin d'arrêter la liste de candidature pour le renouvellement du Conseil de Surveillance.

Cette année, le Conseil de Surveillance doit être intégralement renouvelé. Un appel à candidatures a été lancé par Alderan et 136 candidats se sont présentés. La liste de ces derniers est disponible p. 74 du présent Rapport Annuel.

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 évènement 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.

RISQUE LIÉ AU FINANCEMENT : lié à l'effet de levier qui expose de façon plus importante les investisseurs à la variation du marché locatif. En cas de baisse du marché immobilier, le risque de perte pourrait être plus important qu'en l'absence de financement. Par ailleurs, l'augmentation des taux d'intérêts pourrait augmenter les charges financières du véhicule en l'absence de taux de couverture.

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 vacance, dans la majorité des cas contractuellement à la charge des locataires. ActivImmo et ses filiales ont supportés 3,591 millions d'euros de frais en 2022 dont 3,353 millions d'euros ont été refacturés aux locataires. Il en résulte donc une charge nette de 68 milliers 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 2022, il y a aussi eu des frais de mise en place des lignes de trésorerie. Les frais d'administration s'élèvent à 657 000 euros.

Honoraires de la société de gestion : les commissions versées à la société s'élèvent à 52 888 milliers d'euros. Elles se décomposent en 51 412 milliers d'euros de commission de souscription et 1 746 milliers d'euros de commission de gestion

PERSPECTIVES 2023

Alderan va poursuivre la constitution et la diversification du portefeuille d'ActivImmo. Cela permettra de réduire l'exposition de votre SCPI aux risques. De plus, elle va poursuivre sa diversification géographique en continuant d'investir en Espagne mais aussi ailleurs en Zone euro (avec notamment l'Italie au premier semestre 2023).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

La Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Mixte le 27 avril 2023 à 17h30 au Sofitel, 14 rue Beaujon, 75008 Paris. L'Assemblée Générale sera invitée à voter aux résolutions suivantes :

Dans sa partie ordinaire

- Approbation des comptes sociaux de l'exercice social clos au 31 décembre 2022 ;
- Maintien du montant unitaire de report à nouveau ;
- Quitus à la société de gestion pour l'exercice social clos au 31 décembre 2022 ;
- Quitus aux membres du conseil de surveillance de la Société pour l'exercice social clos au 31 décembre 2022 ;
- Affectation du résultat de l'exercice social clos au 31 décembre 2022 ;
- Approbation des valeurs réglementaires au 31 décembre 2022 ;
- Approbation des conventions réglementées ;
- Renouvellement de l'autorisation statutaire d'emprunt ;
- Allocation du montant des jetons de présence ;
- Nomination des membres du conseil de surveillance ;
- 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 de la Société ;
- Pouvoirs pour formalités.



Lesquin

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER
(en valeur vénale des immeubles)

Au 31/12/2022	Régions	Île-de-France	Paris	Espagne	Total
Entrepôts logistiques	49 %	1 %	0 %	4 %	53 %
Locaux d'activités	11 %	6 %	0 %	1 %	18 %
Transport	14 %	0 %	0 %	0 %	14 %
Logistique urbaine	11 %	1 %	0 %	2 %	15 %
Bureaux	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
TOTAUX	**85 %**	**8 %**	**0 %**	**7 %**	**100 %**

L'instruction DOC-2019-04 de l'AMF prévoit que le 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 [1]
2019	5 175	6 128	10 350	166	482	610,00
2020	64 695	72 614	129 390	1 832	7 697	610,00
2021	268 641	248 837	537 282	7 000	26 374	610,00
2022	**665 423**	**554 075**	**1 330 846**	**16 377**	**51 412**	**610,00**

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription au 1er janvier (ou lors de la création de la société en 2019)	610,00 €	610,00 €	610,00 €	**610,00 €**
Dividende versé au titre de l'année	0,00 €	36,91 €	36,73 €	**33,56 €**
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1er janvier (ou lors de la création en 2019) (en %)	0,00 %	6,05 %	6,02 %	**5,50%**
Prix de souscription moyen de l'année	610,00 €	610,00 €	610,00 €	**610,00 €**
Taux de distribution sur valeur de marché	0,00 %	6,05 %	6,02 %	**5,50%**
Report à nouveau cumulé par part souscrite (en euros)	0,88 €	0,52 €	0,40 €	**0,65* €**

* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des résolutions 2 et 5.

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS

EN € PAR PART EN JOUISSANCE	2022**		2021		2020		2019	
	Par part	En % du total revenus	Par part	En % du total revenus	Par part	En % du total revenus	Par part	En % du total revenus
REVENUS								
Recettes locatives brutes	25,42	67,29%	13,44	63,80%	38,17	75,94 %	4,18	100,00 %
Recettes locatives autres	0,12	0,30%						
Produits financiers avant prélèvement libératoire	11,61	30,73%	7,62	36,20%	11,69	23,27 %		
Produits divers	0,63	1,67%		0,00%	0,40	0,80 %		
TOTAL REVENUS	**37,78**	**100%**	**21,06**	**100%**	**50,26**	**100%**	**4,18**	**100,00 %**
CHARGES								
Commission de gestion								
Autres frais de gestion	3,44	9,10%	2,35	11,16%	7,46	14,85 %	0,88	21,07 %
Entretien du patrimoine								
Charges locatives non récupérées	-	0,00%	0,18	0,87%	0,14	0,27 %		
Autres	0,04	0,12%						
Sous-total charges externes	**3,48**	**9,22%**	**2,53**	**12,03%**	**7,60**	**15,13 %**	**0,88**	**21,07 %**
Charges financières	0,15	0,40%	0,01	0,06%	0,56	1,11 %	0,15	3,61 %
Amortissements nets								
- patrimoine								
- autres	0,07	67,82%	0,14	0,66%				
Provisions nettes								
- pour travaux	0,05	0,12%	0,41	1,94%	2,37	4,72 %		
- autres	0,08	0,20%						
Sous-total charges internes	**0,35**	**68,54%**	**0,56**	**2,66%**	**2,93**	**5,83 %**	**0,15**	**3,61 %**
TOTAL CHARGES	**3,83**	**77,76%**	**3,09**	**14,69%**	**10,53**	**20,96 %**	**1,03**	**24,68 %**
RÉSULTAT NET	**33,95**	**22,24%**	**17,97**	**85,31%**	**39,73**	**79,04%**	**3,15**	**75,32 %**
Nombre de parts en jouissance au 31 décembre	**607 501**		**323 001**		**22 742**		**2 899**	

** Au 31.12.2022 la méthodologie du calcul du résultat net par part a été affinée. Le nombre de parts retenu est désormais le nombre de parts moyen en jouissance sur l'année et non plus le nombre de part en jouissance au dernier jour de l'année. Si la méthodologie avait été appliquée aux années précédentes, le résultat par part en 2021 aurait été de 37,45, en 2020 de 39,32, et enfin en 2019 de 5,36.

EMPLOI DES FONDS

EN €	31/12/2021	Durant l'année 2022	31/12/2022
Fonds collectés	327 579	484 051	811 631
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles			
Emprunts	(224)	(58)	(283)
Commission de souscription	(34 553)	(51 412)	(85 965)
Achats d'immeubles (hors frais)	(105 434)	(350 208)	(455 641)
Achats titres (hors frais)	(46 422)	(12 877)	(59 300)
Comptes courants liés	(34 675)	(18 144)	(52 820)
Frais d'acquisition	(10 348)	(16 760)	(27 108)
Frais de constitution	(79)		(79)
Dépôts et cautionnements	(11)	(3)	(14)
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	**95 833**	**34 589**	**130 421**

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)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre cumulé de factures concernées	40	8	6	3	3	20
Montant total des factures concernées - TTC	5 618	139	459	74	5	677
% total des achats de l'exercice TTC	0,31%	0,01%	0,03%	0,00%	0,00%	0,04%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues TTC						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délais légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul les retards de paiement		J + 30				

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)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre cumulé de factures concernées	180	9	106	30	11	156
Montant total des factures concernées - TTC	5 621	338	103	611	487	1 539
% du chiffre d'affaires de l'exercice TTC	26,25%	1,58%	0,48%	2,85%	2,28%	7,19%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues		1	1	1	5	8
Montant total des factures exclues TTC		7	7	7	35	55
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délais légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul les retards de paiement		10 du mois suivant				



Chauray



TABLEAUX DE TRANSPARISATION (1/2)

Moreuil

ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS

Type d'actifs*	Surfaces en m²(pondéré par le % de détention	Prix d'acquisition à l'acte hors droit (k€)	Valeur estimée du patrimoine (k€)
Transport	95 683	79 298	78 186
Logistique urbaine	101 037	74 883	81 514
Locaux d'activités	126 322	129 193	146 283
Entrepôts logistiques	369 427	271 647	247 669

* Selon le tableau des typologies de la classification de l'ASPIM, la totalité des actifs sont classés en "Logistique et locaux d'activités". Cependant des typologies plus précises ont été retenues afin d'apporter plus de clarté.

Financements mis en place	Au niveau de la SCPI (k€)	Au niveau des filiales (k€)	Total
Emprunts affectés à l'immobilier	-	1 497	1 497
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédit	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Composants du résultat d'exploitation	Patrimoine détenu en direct (k€)	Patrimoine des filiales (k€)	Total
Commission de gestion de la SGP	(1 487)	(641)	(2 129)
Autres charges d'exploitation	(27 842)	(1 817)	(29 659)



TABLEAUX DE TRANSPARISATION (2/2)

Moreuil

ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS

Composants du résultat immobilier	Patrimoine détenu en direct (k€)	Patrimoine des filiales (k€)	Total
Loyers	15 443	6 596	22 039
Charges non récupérables	(3)	18	15
Travaux non récupérables et gros entretien	80	(69)	11
Impact des douteux	-46	-	-46

Composant du résultat exceptionnel	Patrimoine détenu en direct (k€)	Patrimoine des filiales (k€)	Total
Résultat exceptionnel	276	-	276

Composants du résultat financier	Patrimoine détenu en direct (k€)	Patrimoine des filiales (k€)	Total
Intérêts des emprunts	(84)	(12)	(97)
Autres charges financières	(66)	(436)	(502)
Produits financiers	7 052	0,4	7 053



RAPPORT **ISR 2022**

(Investissement Socialement Responsable)

Bailly-Romainvilliers **(Note ESG : 78,8)**



UNE SCPI LABELLISÉE ISR

UNE SCPI LABELLISÉE ISR

La SCPI ActivImmo a obtenu en fin d'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 la 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 du patrimoine d'ActivImmo pour qu'ils atteignent après 3 ans de détention une note minimale de 67/100.

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 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. Voici la liste des critères rédhibitoires pour la SCPI ActivImmo :

- impact négatif significatif de l'activité du locataire sur l'environnement
- site construit ou exploité en contradiction avec la règlementation 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 complétement les actifs acquis en toute fin d'année.

Image : Freepik.com

METHODOLOGIE D'ANALYSE ESG

La grille d'évaluation ESG a été construite par Alderan, avec l'aide du cabinet Egis Conseil, expert en transition énergétique et spécialiste technique du bâtiment.

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.), elles-mêmes déclinées en plusieurs indicateurs opérationnels (par exemple la thématique énergie inclut 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, la société de gestion d'ActivImmo, forme et sensibilise l'ensemble de ses collaborateurs (y compris les équipes non opérationnelles) à la thématique ISR/ESG à travers des formations annuelles. De plus, et sur la base du volontariat, 11 collaborateurs préparent la certification AMF finance Durable. Alderan dispose par ailleurs d'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 Exécutif.

Alderan continue de s'entourer d'acteurs externes pour l'accompagner sur ces sujets. Le cabinet Egis Conseil - spécialiste des sujets de durabilité en immobilier – a poursuivi cette année l'accompagnement d'Alderan pour la mise à jour des outils (politique ESG, code de transparence, politique d'engagement des parties prenantes...).

En 2022, Alderan a sélectionné la société Alterea pour effectuer un audit énergétique de l'ensemble du patrimoine. Alterea travaille sur la mise en place d'un schéma directeur pour l'amélioration de la consommation des bâtiments. Cela contribue aussi à répondre aux exigences du Décret Tertiaire.

Par ailleurs, le cabinet Finegan effectue chaque année dans le cadre du contrôle de second niveau, un contrôle réglementaire du dispositif ISR d'ActivImmo.

Et enfin, l'outil Deepki est toujours en place pour permettre la collecte et la synthèse des informations de consommation d'eau, de gaz et d'électricité sur l'ensemble du patrimoine en vue de suivre l'évolution de celles-ci dans le temps.

PERFORMANCES ESG DU PATRIMOINE

La totalité (100%) du patrimoine d'ActivImmo a été évaluée selon la grille ESG applicable.

La synthèse de cette évaluation est résumée dans le tableau suivant :

Classification des actifs à périmètre constant (hors acquisitions 2022)

	2021		2022 (périmètre au 31.12.21)	
	Best-in-class	Best-in-progress	Best-in-class	Best-in-progress
Note	70,60	52,30	72,10	53,40
Nombre d'actifs	10	40	11	39

Best-in-class : actifs dont la note minimale est de 67/100 et ayant donc une bonne performance.
Best-in-progress : actifs dont la perfomance ESG doit progresser mais dont la note n'est pas sous la note plancher de 20/100.

Portefeuille global au 31.12.2022 (intégrant les acquisitions 2022)

	Best-in-class	Best-in-progress	Total
Note	72,04	40,80	**44,80**
Nombre d'actifs	12	102	**114**

Notes ESG par thème (à périmètre constant)

Année	Environnement	Social	Gouvernance	Total
2021	47,60	54,80	72,00	**56,80**
2022 (périmètre au 31.12.21)	48,30	56,70	76,50	**59,10**

Portefeuille global au 31.12.2022 (intégrant les acquisitions 2022)

Année	Environnement	Social	Gouvernance	Total
2022	25,70	48,20	67,02	**44,80**



Image : Freepik.com



INDICATEURS DE PERFORMANCE ET PLAN D'ACTION ESG

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	% du portefeuille analysé	Performance 2022	EXEMPLES D'ACTIONS D'ENGAGEMENT
1. Consommation énergétique (kWh/m² moyen)	35%	96,00 kWh/m²	33%	82 kWh/m²	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 des sous-compteurs sur le patrimoine. Recours à la solution Deepki pour faciliter et fluidifier les remontées de données de consommation sur tout le patrimoine. Collecte et reprise de données pour les sites acquis courant de l'année 2022.
2. Émissions de GES (kgCO2/m² moyen)	35%	7,20 kgCO2/m kWh/m²	33%	7 kgCO2/m kWh/m²	Énergie Verte : ActivImmo s'attache 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 sont incités à faire de même dans les parties privatives.
3. Site équipé d'une GTB (en % des sites)	100%	24%	100%	10%	Pour permettre de centraliser et piloter la remontée et l'exploitation des données, il est en cours d'élaboration un programme de déploiement de GTB (Gestion Technique du bâtiment) par bâtiment sur l'ensemble des sites pouvant en tirer un bénéfice. Ce dispositif permet, grâce à différents capteurs installés dans un bâtiment, de 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-économes (en % des sites)	100%	82%	100%	43%	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 promeut l'installation de ce type de dispositifs.

Image : Freepik.com

Indicateurs de suivi de la performance ESG	% du portefeuille analysé	Performance 2021	% du portefeuille analysé	Performance 2022	EXEMPLES D'ACTIONS D'ENGAGEMENT
5. Satisfaction locataires (en % des sites)	50%	77%	44%	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. Il est attendu un délai de gestion d'un an avant la sollicitation des locataires à cette enquête.
6. Connexion du site aux grands axes (en % des sites)	100%	100%	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%	100%	45%	ActivImmo 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 plein-air à l'abri du soleil en été ou de la pluie en hiver. Les dispositifs mis en place sont discutés préalablement avec les occupants pour installer des équipements qui leur seraient réellement utiles.
8. Baux actifs ayant une annexe environnementale (en % des sites)	100%	16%	100%	11%	ActivImmo propose 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%	100%	67%	Lors de la contractualisation avec de nouveaux prestataires, ActivImmo s'attache à proposer une annexe ESG/ durabilité - fondée sur celle éditée par l'OID - reprenant des engagements adaptés au secteur d'activité du prestataire. Cela peut également prendre la forme d'une clause au sein même du contrat.

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).

Dans la mise en oeuvre de sa démarche, ActivImmo se heurte régulièrement à l'absence ou à la difficulté d'accès à certaines informations et données du fait de sites parfois anciens, ayant appartenu à des investisseurs non professionnels ou avec certains sujets qui demeurent des prérogatives des preneurs-exploitants.

En l'absence de données générales des performances ESG des actifs de logistique et d'activités en France, 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-économes 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-économes	**82%**	**66%**
Service aux occupants	**55%**	**48%**



5 ACTIFS LES **PLUS PERFORMANTS**

BAILLY-ROMAINVILLIERS (77)



LOCAUX D'ACTIVITÉS | 5 470 m²

Date d'acquisition en VEFA : le 27 novembre 2020
Valeur comptable (k€) : **3 876**

Notation ESG :

- Note d'acquisition : **61**
- Note actuelle : **78,8**
- ⇧ Évolution : **+29%**
- ⊕ Note cible : **87**

DOMAINE	INDICATEUR	2021	2022
ENVIRONNEMENT 2021 : (71/100) **2022 : (80/100)**	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	80	82
	Carbone	65	100
	Gestion de l'eau	80	80
	Gestion des déchets	90	90
	Biodiversité	/	15
SOCIAL 2021 : (34/100) **2022 : (61/100)**	Mobilité/Accessibilité	100	100
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	40	100
	Services rendus aux occupants	/	20
	Relations avec les locataires	/	50
GOUVERNANCE 2021 : (75/100) **2022 : (95/100)**	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	/	80
	Lutte contre l'étalement urbain	100	100
	Intégration au territoire	100	100
	Gestion des risques et résilience	100	100
NOTE GLOBALE		**61**	**78,8**

[DESCRIPTION]
Le site de Bailly-Romainvilliers ayant été livré courant 2022, il dispose de toutes les caractéristiques d'un bâtiment d'activités de dernière génération et de divers équipements de réduction d'énergie. Ce site à usage d'activité est également très bien desservi et parfaitement intégré à son environnement.

Image : Freepik.com

MORHANGE (57)



TRANSPORTS | 11 706 m²

Date d'acquisition : le 1er juillet 2021
Valeur comptable (k€) : **4 379**

Notation ESG :

- Note d'acquisition : **73**
- Note actuelle : **73**
- ⇧ Évolution : **+0%**
- ⊖ Note cible : **78**

DOMAINE	INDICATEUR	2021	2022
ENVIRONNEMENT 2021: (63/100) **2022 : (63/100)**	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	63	63
	Carbone	70	70
	Gestion de l'eau	70	70
	Gestion des déchets	80	80
	Biodiversité	/	/
SOCIAL 2021: (65/100) **2022 : (65/100)**	Mobilité/Accessibilité	65	65
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	60	60
	Services rendus aux occupants	100	100
	Relations avec les locataires	30	30
GOUVERNANCE 2021: (95/100) **2022 : (95/100)**	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	80	80
	Lutte contre l'étalement urbain	100	100
	Intégration au territoire	100	100
	Gestion des risques et résilience	100	100
NOTE GLOBALE		**73**	**73**

[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 solutions permettant la réduction des consommations de fluides ou d'énergies 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. Les études et échanges avec le locataire avancent en ce sens.

SAINT-CYR-SUR-LOIRE (37)



ENTREPÔT LOGISTIQUE | 10 674 m²

Date d'acquisition : le 1er juillet 2021
Valeur comptable (k€) : **12 277**

Notation ESG :

- Note d'acquisition : **72**
- Note actuelle : **72**
- ⇧ Évolution : **+0%**
- ⊖ Note cible : **76**

DOMAINE	INDICATEUR	2021	2022
ENVIRONNEMENT 2021: (68/100) 2022 : (68/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	63	63
	Carbone	70	70
	Gestion de l'eau	70	70
	Gestion des déchets	80	80
	Biodiversité	50	50
SOCIAL 2021: (70/100) 2022 : (70/100)	Mobilité/Accessibilité	60	60
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	65	65
	Services rendus aux occupants	100	100
	Relations avec les locataires	50	50
GOUVERNANCE 2021: (80/100) 2022 : (80/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	60	60
	Lutte contre l'étalement urbain	100	100
	Intégration au territoire	100	100
	Gestion des risques et résilience	60	60
NOTE GLOBALE		**72**	**72**

[DESCRIPTION]
Livré en 2000 selon les standards de constructions pour un entrepôt de classe A, l'immeuble bénéficie d'une bonne isolation. 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.

MONTBEUGNY (03)



ENTREPÔT LOGISTIQUE | 21 937 m²

Date d'acquisition : le 8 juin 2022
Valeur comptable (k€) : **23 500**

Notation ESG :

- Note d'acquisition : **71,9** ⇧ Évolution : **+0%**
- Note actuelle : **71,9** ⊕ Note cible : **89**

DOMAINE	INDICATEUR	2021	2022
ENVIRONNEMENT 2021: - **2022 : (77/100)**	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	-	80
	Carbone	-	100
	Gestion de l'eau	-	30
	Gestion des déchets	-	90
	Biodiversité	-	85
SOCIAL 2021: - **2022 : (63/100)**	Mobilité/Accessibilité	-	95
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	-	40
	Services rendus aux occupants	-	100
	Relations avec les locataires	-	/
GOUVERNANCE 2021: - **2022 : (75/100)**	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	-	/
	Lutte contre l'étalement urbain	-	100
	Intégration au territoire	-	100
	Gestion des risques et résilience	-	100
NOTE GLOBALE		**-**	**71,9**

[DESCRIPTION]
S'agissant d'un projet en développement, la volonté de la SCPI ActivImmo en tant qu'acquéreur a été de pousser les ambitions en matière d'ESG. Le programme prévoit notamment une certification BREEAM Very Good et l'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture afin d'atteindre la notation cible.

COULLONS (45)



TRANSPORTS | 3 974 m²

Date d'acquisition : le 1er juillet 2021
Valeur comptable (k€) : **2 294**

Notation ESG :

- Note d'acquisition : **71** ⇧ Évolution : **+0%**
- Note actuelle : **71** ⊕ Note cible : **76**

DOMAINE	INDICATEUR	2021	2022
ENVIRONNEMENT 2021: (57/100) 2022 : (57/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	63	63
	Carbone	35	35
	Gestion de l'eau	70	70
	Gestion des déchets	60	60
	Biodiversité	50	50
SOCIAL 2021: (65/100) 2022 : (65/100)	Mobilité/Accessibilité	65	65
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	60	60
	Services rendus aux occupants	100	100
	Relations avec les locataires	30	30
GOUVERNANCE 2021: (95/100) 2022 : (95/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	80	80
	Lutte contre l'étalement urbain	100	100
	Intégration au territoire	100	100
	Gestion des risques et résilience	100	100
NOTE GLOBALE		**71**	**71**

[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 critères 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.



5 ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

VALLET (44)



TRANSPORT | 6 226 m²

Date d'acquisition : 25 novembre 2022
Valeur comptable (k€) : **2 300**

Notation ESG :

- Note d'acquisition : **24,5**
- Note actuelle : **24,5**
- ⇧ Évolution : **+0%**
- ⌖ Note cible : **47**

DOMAINE	INDICATEUR	2021	2022
ENVIRONNEMENT 2021 : - **2022 : (2/100)**	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	-	0
	Carbone	-	0
	Gestion de l'eau	-	10
	Gestion des déchets	-	0
	Biodiversité	-	0
SOCIAL 2021 : - **2022 : (19/100)**	Mobilité/Accessibilité	-	64
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	-	0
	Services rendus aux occupants	-	0
	Relations avec les locataires	-	0
GOUVERNANCE 2021 : - **2022 : (60/100)**	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	-	0
	Lutte contre l'étalement urbain	-	100
	Intégration au territoire	-	100
	Gestion des risques et résilience	-	40
NOTE GLOBALE		**-**	**24,5**

[DESCRIPTION]
Site logistique construit entre 1976 et 1991, bénéficiant d'une bonne localisation. La mise en place d'une GTB et le suivi des données de consommation du bâtiment permettra d'améliorer significativement ce site. Un comité sera également programmé prochainement avec le locataire pour clarifier ses besoins et ses attentes.

Image : Freepik.com

SALLES-D'ANGLE (16)



TRANSPORT | 3 185 m²
Date d'acquisition : 18 février 2022
Valeur comptable (k€) : **577**

Notation ESG :
- Note d'acquisition : **24,1** ⇧ Évolution : **+0%**
- Note actuelle : **24,1** ⊖ Note cible : **67**

DOMAINE	INDICATEUR	2021	2022
ENVIRONNEMENT 2021 : - **2022 : (0/100)**	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	-	0
	Carbone	-	0
	Gestion de l'eau	-	0
	Gestion des déchets	-	0
	Biodiversité	-	0
SOCIAL 2021: - **2022 : (30/100)**	Mobilité/Accessibilité	-	60
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	-	63
	Services rendus aux occupants	-	20
	Relations avec les locataires	-	0
GOUVERNANCE 2021 : - **2022 : (50/100)**	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	-	0
	Lutte contre l'étalement urbain	-	0
	Intégration au territoire	-	100
	Gestion des risques et résilience	-	100
NOTE GLOBALE		**-**	**24,1**

[DESCRIPTION]
Cet actif logistique construit peu avant les années 2000 présente des caractéristiques standards pour sa classe d'actifs. Le traitement de la présence d'amiante représente un axe majeur de l'amélioration de la note globale de celui-ci. En parallèle, nous collaborons également étroitement avec le locataire pour la mise en place de dispositifs vertueux.

GONDREVILLE (54)



LOGISTIQUE URBAINE | 2 265 m²
Date d'acquisition : 25 novembre 2022
Valeur comptable (k€) : **1 300**

Notation ESG :
- Note d'acquisition : **24** ⇧ Évolution : **+0%**
- Note actuelle : **24** ⊖ Note cible : **43**

DOMAINE	INDICATEUR	2021	2022
ENVIRONNEMENT 2021 : - 2022 : (2/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	-	5
	Carbone	-	0
	Gestion de l'eau	-	0
	Gestion des déchets	-	0
	Biodiversité	-	0
SOCIAL 2021 : - 2022 : (53/100)	Mobilité/Accessibilité	-	65
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	-	35
	Services rendus aux occupants	-	100
	Relations avec les locataires	-	0
GOUVERNANCE 2021 : - 2022 : (25/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	-	0
	Lutte contre l'étalement urbain	-	0
	Intégration au territoire	-	100
	Gestion des risques et résilience	-	0
NOTE GLOBALE		**-**	**24**

[DESCRIPTION]
Cet actif logistique construit peu avant les années 2000 présente des caractéristiques standards pour sa classe d'actifs. Le traitement de la présence d'amiante représente un axe majeur de l'amélioration de la note globale de celui-ci. En parallèle nous collaborons également étroitement avec le locataire, pour la mise en place de dispositifs vertueux.

SAN AUGUSTIN DEL GUADALIX (ESP)



LOGISTIQUE URBAINE | 14 920 m²

Date d'acquisition : 13 décembre 2022
Valeur comptable (k€) : **6 350**

Notation ESG :

- Note d'acquisition : **22,7** ⇧ Évolution : **+0%**
- Note actuelle : **22,7** ⊕ Note cible : **79**

DOMAINE	INDICATEUR	2021	2022
ENVIRONNEMENT 2021 : - **2022 : (0/100)**	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	-	/
	Carbone	-	/
	Gestion de l'eau	-	/
	Gestion des déchets	-	/
	Biodiversité	-	/
SOCIAL 2021 : - **2022 : (26/100)**	Mobilité/Accessibilité	-	65
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	-	/
	Services rendus aux occupants	-	20
	Relations avec les locataires	-	/
GOUVERNANCE 2021 : - **2022 : (50/100)**	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	-	/
	Lutte contre l'étalement urbain	-	100
	Intégration au territoire	-	100
	Gestion des risques et résilience	-	/
NOTE GLOBALE		**-**	**22,7**

[DESCRIPTION]
Construit en 1988, le bien bénéficie de caractéristiques techniques standards pour ce type de bâtiment. La stratégie prévoit un programme de rénovation qui nous permet d'inclure diverses initiatives et démarches en faveur des thématiques E, S et G (dans le choix des prestataires, des matériaux, des équipements - moins énergivores par exemple). La commercialisation, en parallèle des travaux, de ce site actuellement vacant, laisse également l'opportunité de travailler conjointement avec le futur preneur à l'amélioration de la performance énergétique de cet actif.

QUESTEMBERT (56)



TRANSPORT | 235 m²

Date d'acquisition : 18 février 2022
Valeur comptable (k€) : **63**

Notation ESG :

- Note d'acquisition : **24,3** ⇧ Évolution : **+0%**
- Note actuelle : **24,3** ⊕ Note cible : **52**

DOMAINE	INDICATEUR	2021	2022
ENVIRONNEMENT 2021 : - **2022 : (5/100)**	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	-	15
	Carbone	-	/
	Gestion de l'eau	-	/
	Gestion des déchets	-	/
	Biodiversité	-	/
SOCIAL 2021 : - **2022 : (23/100)**	Mobilité/Accessibilité	-	60
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	-	45
	Services rendus aux occupants	-	/
	Relations avec les locataires	-	/
GOUVERNANCE 2021 : - **2022 : (53/100)**	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	-	/
	Lutte contre l'étalement urbain	-	100
	Intégration au territoire	-	50
	Gestion des risques et résilience	-	60
NOTE GLOBALE		**-**	**24,3**

[DESCRIPTION]
Actif de petite taille acquis dans le cadre d'un portefeuille. La notation globale pourra très certainement être améliorée grâce à une meilleure connaissance du site et de ses installations techniques. A ce jour, ledit site n'est pas pourvu de système de chauffage, ce qui lui permet de limiter son impact carbone.



5 ACTIFS LES PLUS GRANDS

SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRÉ (51)



ENTREPÔT LOGISTIQUE | 41 433 m²

Date d'acquisition : 22 juin 2022
Valeur comptable (k€) : **45 000**

Notation ESG :

- Note d'acquisition : **37,6**
- Note actuelle : **37,6**
- ⇧ Évolution : **+0%**
- ⊕ Note cible : **67**

DOMAINE	INDICATEUR	2021	2022
ENVIRONNEMENT 2021 : - **2022 : (13/100)**	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	-	0
	Carbone	-	
	Gestion de l'eau	-	35
	Gestion des déchets	-	10
	Biodiversité	-	20
SOCIAL 2021 : - **2022 : (38/100)**	Mobilité/Accessibilité	-	65
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	-	65
	Services rendus aux occupants	-	40
	Relations avec les locataires	-	0
GOUVERNANCE 2021 : - **2022 : (70/100)**	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	-	0
	Lutte contre l'étalement urbain	-	100
	Intégration au territoire	-	80
	Gestion des risques et résilience	-	100
NOTE GLOBALE		**-**	**37,6**

[DESCRIPTION]
Site logistique bénéficiant d'une bonne connexion au réseau autoroutier notamment la A4 et A26. La surface d'entreposage propose une zone de stockage en sec mais également de zone en froid positif et négatif. L'axe d'amélioration identifié pour ce site réside principalement dans la gestion de l'énergie pour permettre une réduction des consommations.

Image : Freepik.com

MONTBEUGNY (03)



ENTREPÔT LOGISTIQUE | 21 937 m²

Date d'acquisition : le 8 juin 2022
Valeur comptable (k€) : **23 500**

Notation ESG :

- Note d'acquisition : **71,9** ⇧ Évolution : **+0%**
- Note actuelle : **71,9** ⊕ Note cible : **89**

DOMAINE	INDICATEUR	2021	2022
ENVIRONNEMENT 2021: - **2022 : (77/100)**	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	-	80
	Carbone	-	100
	Gestion de l'eau	-	30
	Gestion des déchets	-	90
	Biodiversité	-	85
SOCIAL 2021: - **2022 : (63/100)**	Mobilité/Accessibilité	-	95
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	-	40
	Services rendus aux occupants	-	100
	Relations avec les locataires	-	/
GOUVERNANCE 2021: - **2022 : (75/100)**	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	-	/
	Lutte contre l'étalement urbain	-	100
	Intégration au territoire	-	100
	Gestion des risques et résilience	-	100
NOTE GLOBALE		**-**	**71,9**

[DESCRIPTION]
S'agissant d'un projet en développement, la volonté de la SCPI Activimmo en tant qu'acquéreur a été de pousser les ambitions en matière d'ESG. Le programme prévoit notamment une certification BREEAM Very Good et l'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture afin d'atteindre la notation cible.

ALICANTE (ESP)



ENTREPÔT LOGISTIQUE & BUREAUX | 22 234m²

Date d'acquisition : 28 juin 2022
Valeur comptable (k€) : **19 435**

Notation ESG :

- Note d'acquisition : **39,8** ⇧ Évolution : **+0%**
- Note actuelle : **39,8** ⊕ Note cible : **63**

DOMAINE	INDICATEUR	2021	2022
ENVIRONNEMENT 2021: - 2022 : (11/100)	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	-	28
	Carbone	-	0
	Gestion de l'eau	-	15
	Gestion des déchets	-	0
	Biodiversité	-	0
SOCIAL 2021: - 2022 : (56/100)	Mobilité/Accessibilité	-	65
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	-	68
	Services rendus aux occupants	-	100
	Relations avec les locataires	-	0
GOUVERNANCE 2021: - 2022 : (61/100)	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	-	0
	Lutte contre l'étalement urbain	-	100
	Intégration au territoire	-	100
	Gestion des risques et résilience	-	45
NOTE GLOBALE		**-**	**39,8**

[DESCRIPTION]
Ce bâtiment datant de 2003 à usage d'entrepôt est de construction standard. Il a néanmoins fait l'objet d'une rénovation en 2018 sur la partie bureaux. A noter qu'un projet de panneaux photovoltaïques est en cours d'élaboration conjointement avec le locataire ce qui améliorera significativement le site sur le volet environnemental.

SAINT-ÉTIENNE (42)



ENTREPÔT LOGISTIQUE & BUREAUX | 33 005 m²

Date d'acquisition : 31 mars 2022
Valeur comptable (k€) : **17 100**

Notation ESG :

- Note d'acquisition : **25,1** ⇧ Évolution : **+0%**
- Note actuelle : **25,1** ⊕ Note cible : **67**

DOMAINE	INDICATEUR	2021	2022
ENVIRONNEMENT 2021: - **2022 : (7/100)**	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	-	15
	Carbone	-	0
	Gestion de l'eau	-	10
	Gestion des déchets	-	0
	Biodiversité	-	0
SOCIAL 2021: - **2022 : (41/100)**	Mobilité/Accessibilité	-	68
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	-	30
	Services rendus aux occupants	-	60
	Relations avec les locataires	-	0
GOUVERNANCE 2021: - **2022 : (34/100)**	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	-	0
	Lutte contre l'étalement urbain	-	0
	Intégration au territoire	-	75
	Gestion des risques et résilience	-	60
NOTE GLOBALE		**-**	**25,1**

[DESCRIPTION]
Cet ensemble immobilier présente 2 bâtiments à usage d'entrepôt pour le plus grand et de bureaux pour le second. Un projet de restructuration du bâtiment de bureau en locaux d'activité est en cours d'analyse ce qui permettra d'améliorer significativement l'actif également sur le plan ESG.

BUSSY-LETTRÉE (51)



ENTREPÔT LOGISTIQUE & BUREAUX | 24 051 m²

Date d'acquisition : 22 juin 2022
Valeur comptable (k€) : **15 000**

Notation ESG :

- Note d'acquisition : **36,2** ⇧ Évolution : **+0%**
- Note actuelle : **36,2** ⊕ Note cible : **67**

DOMAINE	INDICATEUR	2021	2022
ENVIRONNEMENT 2021: - **2022 : (6/100)**	Efficacité énergétique et énergie renouvelable	-	0
	Carbone	-	0
	Gestion de l'eau	-	10
	Gestion des déchets	-	20
	Biodiversité	-	0
SOCIAL 2021: - **2022 : (43/100)**	Mobilité/Accessibilité	-	60
	Sécurité, Santé & Confort des occupants	-	65
	Services rendus aux occupants	-	60
	Relations avec les locataires	-	0
GOUVERNANCE 2021: - **2022 : (70/100)**	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	-	0
	Lutte contre l'étalement urbain	-	100
	Intégration au territoire	-	100
	Gestion des risques et résilience	-	80
NOTE GLOBALE		**-**	**36,2**

[DESCRIPTION]
Bâtiment livré en 2001 présentant des caractéristiques de construction classique pour ce type de bâtiment. Compte tenu de la surface et de l'activité exercée dans les locaux, l'enjeu ESG réside principalement dans la réduction des consommations énergétiques. Le déploiement d'une GTB permettra notamment d'analyser et de piloter ces consommations.

EXEMPLES RÉCENTS DE NOS ACTIONS ESG



Environnement | Social

PASSAGE À L'ÉCLAIRAGE LED SUR LE SITE D'ALIZAY

Dans le cadre de sa démarche ESG orientée « Best-in-Progess », Alderan a équipé en LED l'intégralité du tout premier site acquis par la SCPI Activimmo : il s'agit d'un site logistique de plus de 7 000 m² situé à Alizay (27). Cette action concrète permet de réduire le bilan énergétique du locataire de l'ordre de 15% à 20% par an et apporte de surcroit un vrai confort visuel et de travail aux collaborateurs. L'investissement réalisé pour la mise en place de ce changement est amorti en moyenne sur une période de 3 à 4 ans.



Environnement | Social | Gouvernance

DÉPLOIEMENT À GRANDE ÉCHELLE D'UN LOGICIEL DE CONSOMMATION DEEPKI

Alderan a équipé la totalité des actifs du patrimoine de la SCPI Activimmo avec le dispositif DEEPKI, plateforme et outil digital permettant le suivi direct et détaillé des données de consommation de chaque actif. C'est ensuite le cabinet Alterea, bureau d'étude spécialisé, qui analyse les données et les combine à une simulation thermique de chaque site pour déceler d'éventuels indices de sous performance et concevoir le plan d'amélioration et d'action le plus pertinent et le plus efficace pour chaque bâtiment.



Environnement | Social

MISE EN PLACE DES TOITURES PHOTOVOLTAÏQUES POUR LES ACTIFS EN VEFA

Alderan a conscience de l'importance de l'exemplarité des projets de développement neufs en matière d'environnement. Dans ce cadre, des panneaux photovoltaïques en toiture sont prévus pour le site de Cergy et de Montbeugny. 2 modes de fonctionnement complémentaires sont possibles : autoconsommation et réinjection de l'excédent de production dans le réseau. La réinsertion de l'excédent a été choisie sur ces deux sites.

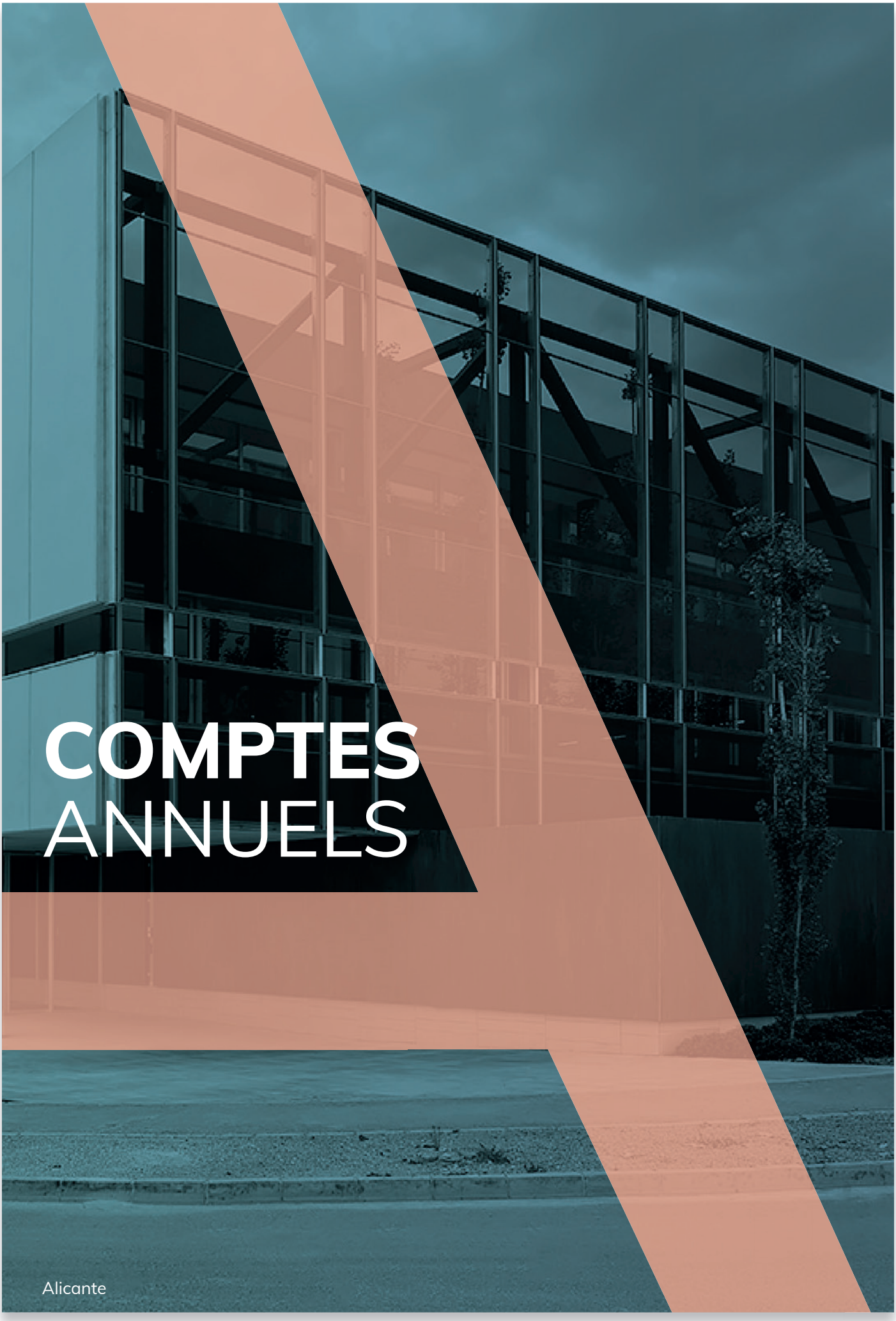


Environnement | Social | Gouvernance

SIGNATURE DE BAUX VERTS ET RESPONSABLES

Pour chaque nouvelle signature de bail, et notamment dans le cadre d'opérations de sale & lease back, Alderan signe des baux dits « verts » ou « responsables » (ex. Sites de Lesquin et Moreuil avec VIAPOST/NEOLOG), qualifiés ainsi car ils intègrent une annexe environnementale solide. Cette annexe encadre les relations entre le bailleur et le preneur sur les aspects E,S et G. Elle permet par exemple au propriétaire d'accéder aux locaux loués pour réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique en cours de bail.

Image : Freepik.com



COMPTES ANNUELS

Alicante



ÉTAT DU PATRIMOINE (1/2)

Gondreville

En k€	AU 31/12/2022		AU 31/12/2021	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	435 471	432 660	101 557	106 880
Agencements et aménagements	379	-	-	
Amortissements sur agencements et aménagements	-	-	-	
Immobilisations en cours	19 792	19 269	3 876	5 050
Avances et acomptes versés sur immobilisations	-	-	-	
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-		-
Gros entretiens	(195)	(195)	(168)	(168)
Provisions pour risques et charges		-		
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	57 300	58 753	46 422	45 254
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	52 820	52 820	34 675	34 675
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	**565 565**	**563 306**	**186 364**	**191 692**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	2 000	2 498	-	-
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	14	14	11	11
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	**2 014**	**2 512**	**11**	**11**



ÉTAT DU PATRIMOINE (2/2)

Gondreville

En k€	AU 31/12/2022		AU 31/12/2021	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Amortissements des actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	9 016	9 016	2 773	2 773
Autres créances	26 154	26 154	11 143	11 143
Provision pour dépréciation des créances	(46)	(46)	-	-
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉ				
Valeurs mobilières de placement	40 240	40 240	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	78 825	78 825	92 894	92 894
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	**154 189**	**154 189**	**106 809**	**106 809**
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
Dettes financières	(4 182)	(4 182)	(1 103)	(1 103)
Dettes d'exploitation	(12 434)	(12 434)	(4 509)	(4 509)
Dettes diverses	(11 961)	(11 961)	(3 533)	(3 533)
TOTAL IV (ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION)	**(28 576)**	**(28 576)**	**(9 145)**	**(9 145)**
TOTAL III + IV (ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION)	**125 613**	**125 613**	**97 664**	**97 664**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	314	314	182	182
Produits constatés d'avance	(4 981)	(4 981)	(1 585)	(1 585)
Autres comptes de régularisation	135	135	180	180
TOTAL V (Comptes de régularisation actif et passif)	**(4 532)**	**(4 532)**	**(1 223)**	**(1 223)**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	**688 661**		**282 816**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		**686 900**		**288 144**



San Sebastian

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en k€)	Au 01/01/2022	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Au 31/12/2022
CAPITAL				
Capital souscrit	268 641	-	396 782	665 423
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
PRIMES D'EMISSION	**13 958**	**-**	**8 740**	**22 698**
Écart sur le remboursement de parts	23	-	77	100
Primes d'émission	58 916	-	87 292	146 208
Primes de fusion	-	-	-	-
Primes d'émissions en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	(44 980)	-	(78 629)	(123 609)
Prélèvement sur prime de fusion	-	-	-	-
ÉCARTS D'ÉVALUATION	**0**	**-**	**-**	**0**
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart de dépréciation des immeules d'actifs	-	-	-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	**0**	**-**	**-**	**0**
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	**0**	**-**	**-**	**0**
RÉSERVES	**0**	**-**	**-**	**0**
RÉPORT À NOUVEAU	**68**	**149**	**-**	**217**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**5 804**	**(5 804)**	**20 625**	**20 625**
Acomptes sur distribution	(5 656)	5 656	(20 302)	(20 302)
TOTAL GÉNÉRAL	**282 816**	**0**	**405 844**	**688 661**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ActivImmo a acquis 2 actifs en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) :

- **Le 3 mars 2022 :** l'actif de Cergy Quartus pour un montant de 10,4 millions d'euros HT. Au 31 décembre 2022, 6,3 millions d'euros ont été payés au promoteur. ActivImmo est donc engagée à verser le solde du prix de vente, soit 4,1 millions d'euros, d'ici à la livraison de l'immeuble prévue au 2ème trimestre 2023.
- **Le 8 juin 2022 :** l'actif de Montbeugny pour un montant de 23,5 millions d'euros HT. Au 31 décembre 2022, 12,9 millions d'euros ont été payés au promoteur. ActivImmo est donc engagée à verser le solde du prix de vente, soit 10,6 millions d'euros, d'ici à la livraison de l'immeuble prévue mi-2023.

ActivImmo bénéficie de deux lignes de trésorerie de 5 millions d'euros chacune accordées par la BRED et Crédit Agricole. Au 31 décembre 2022, ces lignes ont un solde nul. Elles pourront être tirées pour préfinancer des acquisitions.

La SCPI ACTIVIMMO est bénéficiaire des promesses de vente suivantes :

- une promesse signée le 30 décembre 2022 pour l'acquisition d'un actif à Cergy d' un montant de 12,2 millions d'euros HT. L'acquisition définitive a eu lieu le 30 janvier 2023.
- une promesse signée le 28 décembre pour acquérir un portefeuille de 6 actifs d' un montant de 10,5 millions d'euros HT. L'acquisition définitive a eu lieu de 21 mars 2023.



COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (1/2)

Élancourt

(en k€)	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	15 443	4 341
Charges facturées	2 645	1 146
Produits des participations contrôlées	-	-
PRODUITS ANNEXES		
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens	6	18
Transfert de charges immobilières	27 330	7 515
Produits exceptionnels	276	-
TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS	**45 699**	**13 021**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 645	1 146
Travaux de gros entretiens	(135)	163
Charges d'entretien du patrimoine locatif	70	54
CHARGES ANNEXES		
Dotations aux provisions pour créances douteuses	46	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	34	132
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	27 243	7 376
Charges d'intérêts des emprunts	69	
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES	**29 971**	**8 870**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	**15 728**	**4 150**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		-
Reprises de provisions d'exploitation		-
Transfert de charges d'exploitation	51 412	26 579
Autres produits		0
TOTAL I PRODUITS D'EXPLOITATION	**51 412**	**26 579**



COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (2/2)

Élancourt

(en k€)	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commission de la Société de Gestion	51 412	26 374
Charges d'exploitation de la société	2 029	759
Diverses charges d'exploitation	58	205
Dotations aux amortissements d'exploitation	45	45
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
TOTAL II CHARGES D'EXPLOITATION	**53 545**	**27 383**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	**(2 133)**	**(804)**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations contrôlées	5 977	2 307
Produits d'intérêts des comptes courants	723	155
Autres produits financiers	352	1
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I PRODUITS FINANCIERS	**7 052**	**2 463**
CHARGES FINANCIERES		
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	23	4
Dépréciations		
TOTAL II CHARGES FINANCIERES	**23**	**4**
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	**7 029**	**2 458**
PRODUITS EXCEPTIONNEL		
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS	**-**	**-**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES	**-**	**-**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	**-**	**-**
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	**20 625**	**5 804**



RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

ActivImmo a poursuivi son développement de façon exponentielle en 2022. Elle a ainsi étoffé son patrimoine, qui compte désormais au 31 décembre 2022, 114 actifs répartis sur le territoire français et espagnol (avec 6 actifs).

96 de ces actifs sont détenus directement par ActivImmo, les 18 autres actifs sont eux détenus indirectement. En effet, la SCI Foncière Bert Invest détient 16 actifs, la SCI BB-8 détient l'immeuble de Chauray et Green Force détient l'actif de Saint-Etienne.

Pour rappel, ActivImmo a acquis 66 173 titres des 66 174 qui composent le capital de la SCI Foncière Bert Invest le 1er juillet 2021 et détient depuis le 18 septembre 2020, 998 parts de la SCI BB-8 sur les 1000 qui composent son capital. De plus, le 31 mars 2022, ActivImmo a acquis 100% de la SCI Green Force.

Ce sont donc 59 bâtiments qui ont été acquis au cours de l'année 2022 pour un total de 363 millions d'euros (hors droit) dont 17,1 millions d'euros acquis par l'intermédiaire de Green Force, et le reste acquis directement par ActivImmo.

Ces acquisitions ont été financées par 484 millions d'euros collectés auprès de 9 558 nouveaux associés présentés principalement par les partenaires d'Alderan.

L'Assemblée Générale Extraordinaire d'ActivImmo a décidé d'augmenter le capital social plafond, pour le porter de 500 millions d'euros à 1 milliard d'euros le 23 juin 2022.

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 1er janvier au 31 décembre 2022 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.

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.

ACOMPTE 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.


Roissy-en-France



TABLEAUX DÉTAILLANT LES DIFFÉRENTS POSTES (1/5)

Épône

État des immobilisations locatives (en k€)

	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2022
Droits réels	0			0
Terrains et constructions locatives	101 557	333 914		435 471
Agencements et aménagements	0	379		379
Immobilisations en cours	3 876	23 689	7 774	19 792
TOTAL	**105 434**	**357 982**	**7 774**	**455 641**

État des amortissements et provisions (en k€)

	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2022
Dépréciations exceptionnelles				
Agencements et aménagements				
TOTAL GÉNÉRAL				

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

	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2022
Gros entretiens	168	27		195
TOTAL GÉNÉRAL	**168**	**27**	**0**	**195**

Immobilisations financières (en k€)

	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2022
Immobilisations financières contrôlées	46 422	12 877		57 300
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	34 675	26 144	8 000	52 820
Autres immobilisations financières	11	3		14
TOTAL GÉNÉRAL	**81 109**	**39 025**	**8 000**	**110 134**



TABLEAUX DÉTAILLANT LES DIFFÉRENTS **POSTES** (2/5)

État des créances locataires (en k€)

	Solde au 31/12/2022	Solde au 31/12/2021
Créances locataires	8 961	2 773
Créances douteuses	55	0
Dépréciations des créances locataires	-46	0
TOTAL	**8 970**	**2 773**

Évolutions des dépréciations (en k€)

	Solde au 01/01/2022	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Solde au 31/12/2022
Dépréciation des créances locatives	0	55		55

Autres créances (en k€)

	Solde au 31/12/2022	Solde au 31/12/2021
Avances fournisseurs	0	0
État	5 002	6 716
Autres débiteurs	21 152	3 538
Compte d'attente souscripteurs	0	888
TOTAL	**26 154**	**11 143**

Valeurs de placement et disponibilités (en k€)

	Solde au 31/12/2022	Solde au 31/12/2021
Autres disponibilités	78 825	92 894
TOTAL	**78 825**	**92 894**

Dettes financières (en k€)

	Solde au 31/12/2022	Solde au 31/12/2021
Dépôts de garantie reçus	4 182	1 103
TOTAL	**4 182**	**1 103**



TABLEAUX DÉTAILLANT LES DIFFÉRENTS POSTES (3/5)

État de dettes (en k€)

	Solde au 31/12/2022	Solde au 31/12/2021
Dettes d'exploitation	0	0
Fournisseurs Société de Gestion	11 185	3 986
Fournisseurs et comptes rattachés	1 249	523
Locataires créditeurs	0	0
TOTAL	**12 434**	**4 509**

Dettes diverses (en k€)

	Solde au 31/12/2022	Solde au 31/12/2021
Associés dividendes à payer	1 944	605
États	7 437	2 566
Autres créditeurs	2 580	362
TOTAL	**11 961**	**3 533**

Comptes de régularisation (en k€)

	Solde au 31/12/2022	Solde au 31/12/2021
Charges constatées d'avance	314	182
Frais d'émission d'emprunt à étaler	135	180
Produits constatés d'avance	- 4981	-1 585
TOTAL	**- 4 532**	**-1 223**

Capital social (en k€)

	Solde au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2022
Capital social	268 641	397 377	595	665 423
TOTAL	**268 641**	**397 377**	**595**	**665 423**

Au 31 décembre 2022, ActivImmo a émis 1 330 846,61 parts, au 31 décembre 2021 il y en avait 537 282,20.



TABLEAUX DÉTAILLANT LES DIFFÉRENTS POSTES (4/5)

Prime d'émission (en k€)

	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2022
Écart sur remboursement de parts	23	77		100
Primes d'émissions	58 916	87 423	131	146 208
- Frais de constitution	-79			-79
- Commissions de souscription	-34 553	-51 412		-85 965
- Frais d'acquisition	-10 348	-27 217		-37 565
TOTAL	**13 958**	**8 871**	**131**	**22 698**

Résultat de l'activité Immobilière (en k€)

	Exercice 2022	Exercice 2021
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	15 443	4 341
Charges et taxes refacturées aux locataires	2 645	1 146
Reprises de provisions pour gros entretiens	6	18
Transfert de charges immobilières	27 330	7 515
Produits exceptionels	276	
TOTAL	**45 699**	**13 021**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 645	1 146
Travaux gros entretiens	(135)	163
Autres charges	70	54
Frais d'acquisitions, honoraires divers	27 243	7 376
Intérêts d'emprunts	69	-
Dotations gros entretiens	34	132
Dotations dep des créances douteuses	46	-
TOTAL	**29 971**	**8 870**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	**15 728**	**4 150**



TABLEAUX DÉTAILLANT LES DIFFÉRENTS POSTES (5/5)

Résultat d'exploitation (en k€)

	Exercice 2022	Exercice 2021
Produits d'exploitation		
Autres produits	-	-
Transfert de charges d'exploitation	51 412	26 579
TOTAL	**51 412**	**26 579**
Charges d'exploitation		
Commission de la Société de Gestion	52 888	26 791
Honoraires des commissaires aux comptes	55	27
Honoraires du dépositaire	95	42
Honoraires d'expertises immobilières	147	42
Honoraires d'expertises juridiques	43	7
Honoraires divers	29	54
Frais des emprunts	58	278
Autres frais	69	82
Taxes	114	15
Dot/amort. charges expl. à répartir	45	45
TOTAL	**53 545**	**27 383**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**-2 133**	**-804**

Résultat financier (en k€)

	Exercice 2022	Exercice 2021
Produits financiers		
Quotes-parts de bénéfices	5 977	2 307
Intérêts de compte courant	723	155
Revenus des CAT	240	
Agios créditeurs	112	1
TOTAL	**7 052**	**2 463**
Charges financières		
Intérêts bancaires	16	
Agios débiteurs	8	4
TOTAL	**23**	**4**
RÉSULTAT FINANCIER	**7 029**	**2 458**



INFORMATIONS SUR LES OPÉRATIONS

Briare

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 2022
Commission de souscription	10,6% des sommes collectées	51 412 k€
Commission de gestion	10% des recettes de toutes natures encaissées HT	1 476 k€
Commission sur acquisition et arbitrage des actifs immobiliers	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.
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier	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 deux premiers mois de l'année 2023, ActivImmo a collecté 72 millions d'euros.

Le début de l'année 2023 a été marqué par de multiples acquisitions d'immeubles. Entre le 1er janvier et le 1er mars 2023 ce sont 3 actifs qui sont entrés au portefeuille. Ces acquisitions représentent une surface totale de 52 340 m² à un prix d'acquisition de 133 725 k€ (hors droit).

Deux des trois nouveaux actifs se situent en Espagne et consolident donc la présence d'ActivImmo dans ce pays avec un total de 9 actifs.

L'année 2023 marque aussi la date du renouvellement du Conseil de Surveillance d'ActivImmo pour lequel 137 candidatures ont été reçues. L'élection des nouveaux membres du Conseil de Surveillance sera effectuée lors de l'Assemblée Générale qui aura lieu courant avril 2023.



Chauray



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 31/12/2022 : 1 330 846		
(en €)	**Intégralité de la SCPI**	**Par part**
Placements immobiliers (détenus en direct)	455 584 363	
Autres actifs nets	233 076 267	
VALEUR COMPTABLE	**688 660 630**	**517,46**
Valeurs vénales des immeubles (détenus directement et indirectement)	553 651 605	
Autres actifs nets	133 248 436	
VALEUR DE RÉALISATION	**686 900 041**	**516,14**
Commissions de souscriptions au moment de la reconstitution (10,6%)	86 367 936	
Frais de notaire et droit d'enregistrement (7,50%)	41 523 870	
VALEUR DE RECONSTITUTION	**814 791 847**	**612,24**



INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES ACTIFS IMMOBILIERS

TYPOLOGIE	Valeur comptable* (en k€)	Valeur estimée (en k€)	Surface totale (m^2)
Entrepôt logistique	261 100	247 669	369 427
Locaux d'activités	136 763	146 283	126 322
Logistique urbaine	79 750	81 514	101 037
Transport	74 883	78 186	95 683
TOTAL GÉNÉRAL	**552 496**	**553 652**	**692 469**

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE	Valeur comptable* (en k€)	Valeur estimée (en k€)	Surface totale (m^2)
Région	438 378	436 485	586 283
Île-de-France	77 708	80 663	58 364
Espagne	36 410	36 504	47 822
TOTAL	**552 496**	**553 652**	**692 469**

RÉPARTITION PAR TYPE DE DÉTENTION	Valeur comptable* (en k€)	Valeur estimée (en k€)	Surface totale (m^2)
En direct	455 234	451 872	527 641
Indirecte	97 262	101 780	164 828
TOTAL	**552 496**	**553 652**	**692 469**

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

ENTREPÔTS LOGISTIQUES

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Valeur comptable* (k€)	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Alizay	Route du Manoir	29/11/2019	1 250	1 090	7 357	Direct	Région
Saint-Chamond	9001 rue de Crète d'Oeille	25/05/2020	2 812	3 230	6 379	Direct	Région
Le Grand-Quevilly	1 avenue Eugene Varlin	26/04/2021	5 800	7 180	12 230	Direct	Région
Libercourt	6 rue Georges Charpak	16/06/2021	4 250	4 380	9 000	Direct	Région
Saint-Rambert-d'Albon (3)	Zone d'Activité Les Peyrades	01/07/2021	4 506	3 880	9 241	Indirect	Région
Saint-Cyr-sur- Loire	Zac de la Rabelais, Parc d'activités Aquatop, boulevard Alfred Nobel	01/07/2021	12 277	12 460	16 032	Indirect	Région
Briare	Route de la pinade, Terre du Marchais Barnault	01/07/2021	8 898	8 940	14 834	Indirect	Région
Tain-l'Hermitage	95 Avenue du Vercors	01/07/2021	8 703	8 580	21 970	Indirect	Région
Saint-Donat-sur-l'Herbasse	41 Rue des Saules - Quartier Druissieux ZA	01/07/2021	3 929	3 930	9 400	Indirect	Région
Saint-Avold	Zone Europort	01/07/2021	2 206	2 650	5 411	Indirect	Région
Ludres	300 Impasse Bernard Palissy	31/07/2021	5 498	5 890	12 273	Direct	Région
Bourogne	Zone Industrielle de Bourogne Morvillars, La Gravière	31/07/2021	2 382	2 150	6 820	Direct	Région
Besançon - Edison	37 Rue Thomas Edison ZAC des Tilleroyes	31/07/2021	1 790	1 490	2 608	Direct	Région
Épône	Avenue de la Mauldre	17/09/2021	3 900	4 610	6 344	Direct	IDF
Saint-Étienne Ministère des Armées	76 rue de la Talaudière	31/03/2022	17 100	15 940	33 005	Indirect	Région
Orléans	1 rue de Chantemelles, ZAC des Varannes	17/05/2022	12 000	11 900	10 636	Direct	Région
Châlons-en-Champagne	Lieu-dit "Les Deserts"	22/06/2022	45 000	44 000	41 433	Direct	Région
Vatry	La basse cour ZAC n°1 Europort Vatry	22/06/2022	15 000	15 230	24 051	Direct	Région
Alicante (Suavinex)		28/06/2022	19 435	18 400	22 234	Direct	Espagne
Saint-Michel-sur-Orge	5 rue de Pauling	28/06/2022	9 910	9 280	7 830	Direct	Région
Langon	12 route de Villandraut / Gassion	21/07/2022	2 301	1 820	6 009	Direct	Région
Montredon-des-Corbières	Zone Industrielle de Montredon Plaine, Avenue de Louate	21/07/2022	4 127	3 090	2 087	Direct	Région
Lesquin	107 rue de Calvaire	30/09/2022	12 500	9 810	8 427	Direct	Région
Moreuil	Route de Thennes	30/09/2022	4 730	4 280	7 154	Direct	Région
Villeneuve-sur-Rivière	Lieudit La Chapelle (Haute Garonne - 31800)	24/10/2022	1 370	1 050	2 073	Direct	Région
San Sebastian	Polygone Industriel Erratzu, Parcelle 11, Urnieta (Guipuzcoa)	27/10/2022	2 525	2 050	1 600	Direct	Espagne
Attignat	Zone Artisanale, lieudit "Cerf Morand" - 01340	23/11/2022	7 567	7 040	8 983	Direct	Région
Gerzat	1 Avenue de Pariou	23/11/2022	4 439	4 100	4 767	Direct	Région
Mignières	2 Allée Gueslin	23/11/2022	2 286	2 090	3 880	Direct	Région
Montauban	230 Impasse Jacques Daguerre	23/11/2022	5 107	4 250	4 537	Direct	Région
Noves	Zone Industrielle des Castillonnes, Avenue de la Durance	23/11/2022	4 975	4 300	5 437	Direct	Région
Denain	9 rue des Coopérateurs	09/12/2022	6 346	5 520	6 301	Direct	Région
Frontignan	12 Rue Joseph Montgolfier	12/12/2022	2 290	2 110	1 716	Direct	Région
San Sebastian - Urnieta 2	Parcela H Erratzu Ind. Pol. 20130 Urnieta, Guipuzkoa, Espagne	21/12/2022	400	400	400	Direct	Espagne
SOUS-TOTAL RÉGION - Direct			**163 731**	**155 280**	**201 988**		
SOUS-TOTAL RÉGION - Indirect			**57 620**	**56 380**	**109 893**		
SOUS-TOTAL IDF - Direct			**3 900**	**4 610**	**6 344**		
SOUS -TOTAL ESPAGNE - Direct			**22 360**	**20 850**	**24 234**		
Montbeugny	Lieu-dit LA ROSE, ZAC Logiparc 03	08/06/2022	12 953	10 013	21 937	Direct	Région
Saint-Pierre-lès-Nemours	4 rue des Étangs	01/04/2022	536	536	5 031	Direct	Région
SOUS-TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			**13 488**	**10 548**	**26 968**		
SOUS -TOTAL TYPOLOGIE			**261 099**	**247 668**	**369 427**		

* 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 m²)	Détention	Localisation
Montigny-le-Bretonneux	2 Avenue des Trois Peuples	27/01/2020	3 085	3 250	2 361	Direct	IDF
Lieusaint	110 Impasse Madeleine Brès	28/04/2020	2 100	2 130	1 556	Direct	IDF
Noisiel	1 rue de la Mare Blanche	30/07/2020	5 610	5 090	4 697	Direct	IDF
Trappes	1 Avenue des Bouleaux	30/12/2020	4 917	5 850	5 500	Direct	IDF
Vire	2 rue Charles Telier	14/12/2021	2 178	2 970	5 600	Direct	Région
Vitrolles	9-13 rue de Lisbonne	20/12/2021	13 410	13 080	7 402	Direct	Région
Lesquin	Lieu-dit Le Mont de Sainghin	21/12/2021	7 410	12 910	8 145	Direct	Région
Barentin	101 Allée des Vergers, Parc d'activités du Hoquet	26/01/2022	4 980	5 710	12 259	Direct	Région
Orange	273 rue d'Irlande / 39 rue de Pays Bas	28/04/2022	3 700	3 560	6 172	Direct	Région
Élancourt - Pissaloup	Lieu-dit L'Epine des Champs / 9000 Rpt de L'Epine des champs	18/05/2022	7 000	6 500	3 906	Direct	IDF
Soorts Hossegor	Lieu-dit Cheu	28/06/2022	12 300	11 770	11 054	Direct	Région
Tres Cantos	26 Avenida Artesanos	28/06/2022	4 200	4 170	3 627	Direct	Espagne
Reims	Rue Maurice Hollande	30/06/2022	9 800	11 920	7 677	Direct	Région
Roncq	45 Avenue de l'Europe	28/07/2022	10 625	10 000	8 803	Direct	Région
Roissy-en-France	165 avenue. du Bois de la Pie, ZAC PARIS NORD II	05/08/2022	14 600	12 650	4 811	Direct	IDF
Baillet en France	2 Avenue du Bosquet	16/08/2022	3 700	3 410	4 067	Direct	IDF
Arbouans	25 rue des Ecoles	31/08/2022	6 350	6 630	8 008	Direct	Région
Élancourt P Bât. D	Avenue Jean d'Alembert / Rond-point de l'Epine des Champs	15/12/2022	3 250	2 900	1 526	Direct	IDF
Bilbao - Abadino	Casimiro Astola, 14, en Abadino, Vizcaya - Espagne	28/12/2022	3 500	3 650	5 041	Direct	Espagne
Bailly-Romainvilliers	Avenue Christian Doppler	27/11/2020	7 774	9 470	5 470	Direct	IDF
SOUS-TOTAL RÉGION - Direct			**70 753**	**78 550**	**75 120**		
SOUS-TOTAL IDF - Direct			**52 036**	**51 250**	**33 894**		
SOUS-TOTAL Espagne - Direct			**7 700**	**7 820**	**8 668**		
Cergy / Quartus	10 Avenue du Centaure Parc d'activités de l'Horloge	30/03/2022	6 274	8 663	8 640	Direct	IDF
SOUS-TOTAL IMMOBILISATION EN COURS			**6 274**	**8 663**	**8 640**		
SOUS-TOTAL TYPOLOGIE			**136 763**	**146 283**	**126 322**		

* 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 m²)	Détention	Localisation
Élancourt	65 Avenue Gorges Polizer	30/09/2020	2 678	2 870	1 534	Direct	idf
Aubergenville	5 rue des Chevries	21/12/2020	1 600	1 860	1 844	Direct	IDF
Ermont	Rue du Centre technique	21/12/2020	970	1 220	1 175	Direct	IDF
Trappes	27 Avenue Georges Politzer	21/12/2020	1 050	1 120	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	1 550	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	260	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	1 270	2 777	Direct	Région
Dannemarie-sur-Crête	6 rue Thalès Crète	21/12/2020	370	350	760	Direct	Région
Saint-Brevin-les- Pins	6 route des Pessais	21/12/2020	480	520	748	Direct	Région
Chauray	40 boulevard François Arago	18/09/2020	11 200	18 370	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 Fournalet III Avenue des frères Lumiere	01/07/2021	4 087	2 890	1 794	indirect	Région
Saint-Priest	7 rue du Lyonnais	01/07/2021	2 403	2 020	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	2 430	6 715	Direct	Région
Limoges	43 Rue Amédée Gordini	31/07/2021	2 154	1 790	1 113	Direct	Région
Besançon - Kastler	4 Rue Alfred Kastler	31/07/2021	1 989	1 330	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	3 590	7 950	Direct	Région
Paris 9	62 rue Taitbout	21/06/2022	3 300	3 370	311	Direct	IDF
Paris Sedaine	8 bis rue de Sedaine	26/07/2022	3 800	3 360	411	Direct	IDF
Toulouse	6 rue Jean Grandjean, ZAC de Thibaud (Haute Garonne)	24/10/2022	3 459	3 220	2 827	Direct	Région
Gondreville	Route de Nancy, ZAC du bois Tambour	09/12/2022	10 967	10 380	16 743	Direct	Région
Madrid - San Agustin del Guadalix 2	San Augustin del Guadalix 26 Artesanos Av.	13/12/2022	6 350	7 834	14 920	Direct	Espagne
SOUS-TOTAL RÉGION - Direct			**35 346**	**34 260**	**52 828**		
SOUS-TOTAL RÉGION - Indirect			**17 690**	**23 280**	**23 803**		
SOUS-TOTAL IDF - Direct			**15 498**	**16 140**	**9 486**		
SOUS-TOTAL Espagne			**6 350**	**7 834**	**14 920**		
SOUS-TOTAL TYPOLOGIE			**74 883**	**81 513**	**101 037**		

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

TRANSPORTS

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Valeur comptable* (k€)	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Saint-Rambert-d'Albon (1)	Zone d'Activité Les Peyrades	01/07/2021	7 892	7 580	8 166	Indirect	Région
Saint-Rambert-d'Albon (2)	Zone d'Activité Les Peyrades	01/07/2021	1 498	1 410	1 759	Indirect	Région
Sorgues (2)	ZAC du Fournalet III – Avenue des Frères Lumières	01/07/2021	-	860	431	Indirect	Région
Morhange	Pôle d'activités de la Claire Forêt	01/07/2021	4 379	4 510	11 706	Indirect	Région
Meyzieu	78 avenue Jean Jaurès	01/07/2021	2 594	2 160	2 465	Indirect	Région
Coullons	289 Les Alliots	01/07/2021	2 294	2 290	3 974	Indirect	Région
Sorbiers	Rue Jean Berthon	01/07/2021	1 536	1 250	1 142	Indirect	Région
Nemours	8 Rue des Moines	01/07/2021	1 759	2 060	1 489	Indirect	Région
Landivisiau	21 Rue du Ponant, Zone Industrielle du Vern	31/07/2021	3 232	3 330	2 203	Direct	Région
Ploufragan	Allée du Pré Rio	31/07/2021	1 389	1 440	678	Direct	Région
Saint-Just-Saint-Rambert	Zone d'Activité Les Peyrades	31/07/2021	1 227	1 080	1 824	Direct	Région
Montierchaume	ZA de la Malterie	26/01/2022	8 695	10 220	15 668	Direct	Région
Ancenis	71 rue André Ampere	18/02/2022	1 253	1 350	1 499	Direct	Région
Benesse	1535 Route de Capbreton	18/02/2022	3 138	3 200	2 471	Direct	Région
Châteaubernard	Rue Louis Breguet, lieu-dit Fief du Roy	18/02/2022	3 038	2 800	9 825	Direct	Région
Guipavas	21 Boulevard Michel Briant	18/02/2022	4 200	4 180	1 808	Direct	Région
Prinquiau	Lieu-dit Les Basses Landes	18/02/2022	478	520	378	Direct	Région
Questembert	ZI de Kerins	18/02/2022	63	66	235	Direct	Région
Saint Jacques de la Lande	4 rue Emile Souvestre	18/02/2022	2 327	2 370	704	Direct	Région
Salles d'Angles	Lieu-dit le Pond Neuf / rue de l'Avenir	18/02/2022	578	710	3 185	Direct	Région
Castelnau	7 Avenue de Saint-Guillan	23/11/2022	2 605	2 020	1 452	Direct	Région
Colomiers	Zone Industrielle en Jacca, 20 chemin de Garrabot	09/12/2022	1 708	1 330	719	Direct	Région
Le Petit Quevilly	3 Rue de l'Ancienne Mare	09/12/2022	4 836	4 220	2 650	Direct	Région
Port De Bouc	Boulevard de l'engrenier	09/12/2022	2 510	2 230	993	Direct	Région
Rognac	Zone Industrielle des Cadesteaux, 49 Avenue Joseph Cugnot	09/12/2022	2 174	1 800	441	Direct	Région
Saint Loubes	La Lande, 7 Rue des Fougères	09/12/2022	2 583	2 210	1 716	Direct	Région
Semecourt	Lieudit Grignon, Voie Romaine	09/12/2022	4 011	3 210	2 380	Direct	Région
Vitrolles Wheels	Zone d'Amenagement Concerté de l'Anjoly	09/12/2022	1 853	1 670	1 207	Direct	Région
Gondreville Bat 1 Et 2	ZAC de la Croix Saint Nicolas	25/11/2022	1 300	1 180	2 265	Direct	Région
Hoerdt	5 Rue de l'Industrie	25/11/2022	900	880	1 935	Direct	Région
Vallet	Route d'Acenis, CI les Dorices	25/11/2022	2 300	2 550	6 763	Direct	Région
Fontaines Bat 1 Et 2	16 Rue Jean Marie Paradon, ZAC Parc d'Activité des Ormeaux	25/11/2022	1 400	1 500	1 552	Direct	Région
SOUS-TOTAL RÉGION - Direct			**57 798**	**56 066**	**64 551**		
SOUS-TOTAL RÉGION - Indirect			**21 952**	**22 120**	**31 132**		
SOUS-TOTAL TYPOLOGIE			**79 750**	**78 186**	**95 683**		

* 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

Noisiel

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 2022, ainsi que sur les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire de la Société en date du 27 avril 2023.

Au cours de cet exercice, le Conseil de Surveillance s'est réuni deux fois en 2022, les 22 février et 7 octobre 2022 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 17 février 2023 pour prendre connaissance des comptes annuels 2022, rencontrer le Commissaire aux comptes d'ActivImmo et étudier les perspectives 2023. La dernière réunion du Conseil de Surveillance s'est déroulée le 4 avril 2023 afin d'arrêter la liste des candidatures pour le renouvellement du Conseil de Surveillance.

REVUE DES ÉVÉNEMENTS DE L'EXERCICE 2022

L'exercice 2022 est le quatrième exercice d'ActivImmo. Au cours de celui-ci, le bon niveau de collecte – 484 millions d'euros - et la capacité d'Alderan à investir cette collecte, ont permis à ActivImmo de constituer un portefeuille de 114 actifs d'une valeur de 554 millions d'euros pour un prix de revient également de 554 millions d'euros.

En prenant pour clé de répartition leur valeur, ces actifs sont répartis à 13% en Ile- de-France, 80 % en région et 7% sont en Espagne. Au regard de la typologie d'actifs, on recense 51% d'entrepôts logistiques, 24% de locaux d'activité, 15% de bâtiments de logistique urbaine, et 10% de bâtiments dédiés au transport.

En conclusion, le patrimoine d'ActivImmo poursuit sa diversification sur le territoire français, et depuis 2022, en Espagne. Ce développement est tout à fait satisfaisant notamment compte tenu du fait que la SCPI soit encore dans ses premières années.

Au 31 décembre 2022, l'état locatif présente une concentration importante sur un locataire qui représente 12% des loyers répartis sur 16 baux. Cette concentration a cependant diminué de manière drastique par rapport l'année 2021, où elle représentait 33% grâce à l'accroissement du portefeuille. Cette dilution devrait se poursuivre en 2023 et les années qui suivent. De plus, la qualité de ce locataire et la multiplicité des baux n'exposent pas les associés d'ActivImmo à un risque fort.

EXPERTISE DU PATRIMOINE DE VOTRE SOCIÉTÉ

Les immeubles détenus par la Société au 31 décembre 2022 ont été évalués par l'expert immobilier Jones Lang Lasalle Expertises à une valeur de 554 millions d'euros, soit une diminution de 1,4 % par rapport à la somme des valeurs d'expertise au 31 décembre 2021 et des prix de revient des immeubles acquis en 2022.

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Le Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier intervenues 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 2021.

Ces conventions portent sur la rémunération de la Société de Gestion. Au cours de l'exercice, la Société a versé 51,4 millions d'euros à la Société de Gestion au titre de la commission de souscription et 1,475 millions 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 27 avril 2023.

Lors de sa séance du 17 février 2023, 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 27 avril 2023, a donné un avis favorable à l'ensemble des résolutions à l'ordre du jour.

Parmi les résolutions ordinaires, on peut noter le renouvellement intégral du Conseil de Surveillance. En effet, le troisième exercice complet après la création de la SCPI vient de se terminer et conformément à la règlementation, il doit être renouvelé. On peut noter que 136 associés se sont portés candidats.

Les résolutions de la partie extraordinaire de l'Assemblée méritant d'être mise en avant :

- **Augmentation du capital plafond :** cette résolution vise à porter le capital plafond à deux milliards 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.
- **Modification corrélative des statuts et de la note d'information de la société**
- **Pouvoirs pour formalités**

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.




Lieusaint

IMPACT DE LA CRISE UKRAINIENNE

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. Ce conflit à néanmoins un impact sur la frilosité des banques à prêter, il y a donc une augmentation importante des taux. Cette augmentation n'a pas eu d'impact direct sur votre Société car elle n'a pas d'emprunt en cours.

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 THIBAULT DELAHAYE

Image : Freepik.com



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2022

Sorgues

AUX 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 Société Civile de Participation Immobilière ACTVIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 Civile de Participation Immobilière 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

3. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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 immobiliers » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « Valeurs Estimées » 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, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus, directement par votre société. 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.

4. 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.

En application de la loi, nous vous signalons que le rapport de gestion ne nous a pas été remis dans les délais prévus par le code monétaire et financier à l'article R.214-151.

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.

5. RESPONSABILITÉS DE LA SOCIETE DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion 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.

6. 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 professionel 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 7 avril 2023
Le commissaire aux comptes
BM&A

MARIE-CÉCILE MOINIER
Inscrite sur la liste nationale
des commissaires aux comptes

Rattachée à 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 2022

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, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait 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. 214-106 du code monétaire et financier.

Fait à Paris, le 7 avril 2023
Le commissaire aux comptes
BM&A

MARIE-CÉCILE MOINIER
Inscrite sur la liste nationale
des commissaires aux comptes

Rattachée à la Compagnie
Régionale de Paris



PROJET DE RÉSOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Trappes

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice social clos au 31 décembre 2022

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 2022, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, faisant ressortir un résultat bénéficiaire de 20 624 574 €.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Maintien du montant unitaire de report à nouveau

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale approuve et prend acte du prélèvement de la somme de 320 461 € sur le montant total des primes d'émission perçues par la Société au cours de l'exercice social clos au 31 décembre 2022 ainsi que son affectation au compte de report à nouveau.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice social clos au 31 décembre 2022

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, 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.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Quitus aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice social clos au 31 décembre 2022

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, 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.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice social clos au 31 décembre 2022

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 et prend acte que le résultat bénéficiaire de l'exercice social de l'année 2022 s'élève à la somme de 20 624 574 €, et est augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission d'un montant total de 320 461 €, que le report à nouveau s'élève à la somme de 216 642 € et qu'en conséquence, le résultat distribuable s'élève à la somme de 21 161 677 €.

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 2022 de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende d'un montant de 20 302 296 € (soit 33,56 € par part sociale) correspondant au montant des acomptes déjà versés ; et
- au versement sur le compte de « report à nouveau » pour le solde, soit 859 381 €.

En conséquence, le solde du poste « report à nouveau » est porté de 216 642 € à 859 381 €.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs réglementaires au 31 décembre 2022

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 2022 sont les suivantes :

- **Valeur comptable : 688 660 630 € ;**
  soit 517,46 € par part
- **Valeur de réalisation : 686 900 041 € ;**
  soit 516,14 € par part ; et
- **Valeur de reconstitution : 814 791 847 € ;**
  soit 612,24 € par part.

L'assemblée générale approuve sans réserve chacune des Valeurs Règlementaires énoncées au-dessus.

SEPTIÈME 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.

HUITIÈME RÉSOLUTION
Renouvellement de l'autorisation statutaire d'emprunt
Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion 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.

NEUVIÈME RÉSOLUTION
Allocation des jetons de présence

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, 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.

DIXIÈME RÉSOLUTION
Nomination des membres du Conseil de Surveillance

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale rappelle que le Conseil de Surveillance de la Société est composé de neuf membres dont la durée du mandat est limitée à trois ans.

L'Assemblée Générale prend acte de l'arrivée à terme des mandats des neufs membres actuels du Conseil de Surveillance de la Société à l'issue de la présente assemblée générale : Christian Bouthié, Jean-Luc Bronsart, Philippe Baratte, Raphaël Oziel, la SCI PILLNEUIL représentée par Thibault Delahayes, Jacques Vandeputte, Philippe Germain, SC BAREL représentée par Léon Baruc et LTDF Capital représentée par Yoann Turpin.

L'Assemblée Générale décide en conséquence de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance de la Société, dans la limite des neufs postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe aux présentes résolutions en Annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés réputés présents et les votes par correspondance. En cas de partage des voix, est élu le candidat possédant le plus grand nombre de parts et si les candidats possèdent le même nombre de parts, le plus âgé.

Les candidats à l'issue du vote sont : [La liste sera complétée à l'issue du vote]

Les candidats élus sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2025.

L'Assemblée Générale autorise en tant que de besoin la Société de Gestion à mettre à jour la note d'information de la Société, en ce compris l'article 3, en conséquence du résultat du vote et de procéder à toute formalité relative à la nomination des candidats élus.

ONZIÈME 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.

DOUZIÈME 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 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 pour le porter à deux milliards d'euros (2.000.000.000 €) divisé en quatre millions (4.000.000) pars sociales d'une valeur nominale de cinq cents euros (500 €) chacune.

TREIZIÈME 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 :« *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 montant du capital statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions*

ne pourront être reçues est fixé à deux milliards d'euros (2.000.000.000 €). Il est divisé en quatre millions (4.000.000) de parts d'une valeur nominale de cinq cents euros (500 €). »

- le premier alinéa de l'article 8 « VARIABILITE 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 de deux milliards d'euros (2.000.000.000 €), 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 deux milliards d'euros (2.000.000.000 €) divisé en quatre millions (4.000.000) de parts d'une valeur nominale de cinq cents euros (500 €) chacune lors de l'assemblée générale mixte du 27 avril 2023. 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 GENERALES 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 deux milliards d'euros (2.000.000.000 €), il sera émis au maximum quatre millions (4.000.000) de parts. »

- l'alinéa intitulé « Capital social statutaire ou maximum » de l'article 1. « LA SCPI » du Chapitre V « ADMINISTRATION – CONTROLE – 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 deux milliards d'euros (2.000.000.000 €) divisé en quatre millions (4.000.000) de 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). »*

QUATORZIÈME 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.

ANNEXE : LISTE DES CANDIDATS À L'ÉLÉCTION DES NOUVEAUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. MEMBRES SORTANTS

	Prénom Nom	Âge	Références professionnelles et activités exercées au cours de 5 dernières années		Nombre de parts	Autres mandats
1	Philippe Baratte	58 ans	Président de ImmPB, société de Promotion-Rénovation, Gérant de ArthéM, ArThéM-IS et Les Feuillants, foncières d'investissement.	Membre sortant	174	
2	Christian Bouthié	74 ans	Vétérinaire retraité Membre et/ou Président de différents Conseils de Surveillance Président du Conseil de Surveillance de la SCPI Accimo-Pierre	Membre sortant	73	27
3	Jean-Luc Bronsart	67 ans	Investisseur immobilier privé, associé fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes. Loueur en meublé non professionnel. Président du Conseil de Surveillance de la SCPI "EPARGNE FONCIERE" et de l'OPCI "CERENICIMO +"	Membre sortant	518	46
4	Philippe Germain	69 ans	- Ex cadre supérieur bancaire - Investisseur immobilier depuis 25ans - Dirigeant de Phillippimmo Conseils jusqu'en 2020 - Conciliateur de justice depuis 2021	Membre sortant	30	
5	Jacques Vandeputte	45 ans	Conseil en Gestion de Patrimoine et Associé du cabinet DMV Conseil (250M€ d'encours suivis), spécialiste de l'épargne financière Ingénieur de formation (Ecole Centrale Paris) 10 ans d'expérience dans l'assurance des postes de direction	Membre sortant	20	

2. NOUVEAUX CANDIDATS PERSONNES PHYSIQUES

	Prénom Nom	Âge	Références professionnelles et activités exercées au cours de 5 dernières années		Nombre de parts	Autres mandats
6	Denis Andrieu	57 ans	Chef d'entreprise de terrassement - démolition - VRD Mandataire social à 50% d'une holding comprenant une entreprise de TP et une menuiserie, 2 entreprises de lotissement et d'une SCI détenant les locaux de nos entreprises	Nouveau candidat personne physique	164	
7	Nicolas Andrieu	39 ans	"Nicolas ANDRIEU est ingénieur de formation. Il a travaillé plus de 12 ans chez Alstom pour la construction de voies ferrées pour tramways et métros à l'international. Actuellement, il est responsable estimation et benchmark au sein du groupe Air Liquide. À ce titre, il s'assure du bon établissement des budgets d'investissement du groupe et des risques associés pour l'Europe. Passionné de finance, il a créé et préside un club d'investissement depuis 2015. Il est membre du comité consultatif des actionnaires de Véolia depuis 2014. Il l'a été pour TotalEnergies de 2015 à 2019. Il a débuté l'investissement en SCPI il y a plus de 11 ans.	Nouveau candidat personne physique	27	
8	Jean Pascal Anselme	54 ans	Juriste - directeur du recouvrement (société financière filiale d'une banque française)	Nouveau candidat personne physique	54	
9	Salvatore Barbagiovanni	63 ans	- Territory Sales Manager chez sedApta Osys (éditeur de logiciels de gestion de la Supply Chain). - Senior Sales Executive chez QAD DynaSys (éditeur de logiciels de gestion de la Supply Chain). - Senior Account Executive chez LLamasoft (éditeur de logiciels de Design & Decisionning de la Supply Chain).	Nouveau candidat personne physique	33	
10	Michael Baudo	36 ans	Analyste logistique spécialisé dans le démarrage d'entrepôts de stockage et de distribution Gérant de la SCI TLB	Nouveau candidat personne physique	20	
11	Jean Pierre Bertin	70 ans	- 2004-2017 : Président ab Finance (groupe familial), entreprise générale de bâtiment dont ABSCIS-BERTIN cédé à Spie Batignolles - depuis 2017 chargé de mission chez Spie Batignolles immobilier - depuis 2013 juge consulaire et président de la 1er chambre du TC CAEN - depuis 1986 Président Caisse de Crédit Mutuel de Caen et depuis 2011 Auditeur au CACG groupe Crédit Mutuel Alliance Fédérale (CMAF) - depuis 2010 gérant de multiples SCI	Nouveau candidat personne physique	82	

	Prénom Nom	Âge	Références professionnelles et activités exercées au cours de 5 dernières années		Nombre de parts	Autres mandats
12	Patrick Bettin	73 ans	- Retraité - investisseur en SCPI - Bailleur	Nouveau candidat personne physique	112	5
13	Gael Blanc	38 ans	Responsable Performance & Partenariat Immobilier chez Orange Bank (2019/actuellement) Responsable Régional chez Orange Bank (2017/2019)	Nouveau candidat personne physique	41	
14	Antoine Botrel	33 ans	2019-2021 : Directeur d'Agence RENNES - Groupe LAMOTTE (promoteur immobilier) 2021 à aujourd'hui : Directeur Régional Bretagne - Groupe LAMOTTE (promoteur immobilier)	Nouveau candidat personne physique	35	
15	Claude Bouland	70 ans	Viticulteur en Touraine depuis 1993 (environ 24 hectares de vigne) Fait parti du syndicat de la propriété rural du 37 Fait parti du syndicat de la propriété forestière du 37 A investi dans 7 SCPI	Nouveau candidat personne physique	60	2
16	Philippe Cabanier	51 ans	Directeur Financier - Investisseur privé en SCPI depuis 21 ans	Nouveau candidat personne physique	20	1
17	Remi Cambet	39 ans	Ingénieur chef de projet mécanique	Nouveau candidat personne physique	43	
18	Patrick Caruel	69 ans	Médecin généraliste retraité (2017) Secrétaire Général du Conseil de l'Ordre Départemental du Loiret de l'Ordre National des Médecins (2018) Formateur pour formation continue d'adultes (Assistantes médicales) (2021)	Nouveau candidat personne physique	44	
19	Hubert Castéja	46 ans	Expert Comptable et Commissaire aux Comptes Après 15 années d'expériences professionnelles au sein de cabinets d'expertise comptable, il s'est installé à son compte en créant la société Castéja et Conseil SAS (dont il est le dirigeant et associé unique). Parallèlement, depuis septembre 2019, il a développé une activité en expertise comptable.	Nouveau candidat personne physique	76	
20	Michel Cattin	74 ans	Diplômé 2021 de l'université de Panthéon Sorbone (Exécutive MBA Stratégie Finance), Michel Cattin exerce la fonction de consultant en stratégie et management auprès d'un réseau d'exploitations agricoles sur le plan national. Cela consiste à accompagner les agriculteurs dans leurs démarches de développement, de transmission ou de diversification de leurs exploitations agricoles. Ces différentes démarches se réalisent au niveau de l'élaboration d'études prévisionnelles et de plans de financement afin d'atteindre des objectifs de faisabilité des projets.	Nouveau candidat personne physique	26	18
21	Frédéric Caubert	48 ans	Directeur des risques chez HSBC France, en charge des questions de crédit et de conformité pour l'ensemble de la clientèle du réseau entreprises Consultant indépendant spécialisé risques et cybersécurité Executive MBA Cybersécurité (2022)	Nouveau candidat personne physique	40	
22	Patrick Cervera	49 ans	- 2002 - 2022 Responsable financier comptable & fiscal dans une PME de 50 salariés - Depuis mi 2022 et le rachat de la PME : Manager expertise & coordination au sein du groupe d'assurance COVEA (25 000 salariés)	Nouveau candidat personne physique	40	
23	Carine Chaduc	49 ans	- Activité d'expertise comptable dans le vignoble champenois - Contrôleur de la norme LCB FT auprès du Conseil National des experts Comptables	Nouveau candidat personne physique	100	3
24	Pierre Charvin	67 ans	Dirigeant des transports CHARVIN Pierre, disposant de 100 000M2 de dépôt logistique dont le bâtiment CLOUDY CITY	Nouveau candidat personne physique	123	5
25	Jean-Marc Chataigner	64 ans	Diplômé de Skema Business School et titulaire d'un Master en Droit, Jean-Marc Châtaigner a exercé pendant 20 ans des fonctions de Direction Financière et de Direction RH dans des groupes industriels (principalement Umicore) avant de rejoindre le monde du consulting (Hewitt, puis cabinet en propre) pour se spécialiser dans le conseil en politiques et systèmes de rémunération (notamment dans le secteur Banque/Assurances). Il est retraité depuis avril 2021.	Nouveau candidat personne physique	49	

	Prénom Nom	Âge	Références professionnelles et activités exercées au cours de 5 dernières années		Nombre de parts	Autres mandats
26	Pierre Cherriere	38 ans	Conseiller en gestion de patrimoine Pilote dans l'armée de l'air (2004-2020)	Nouveau candidat personne physique	50	
27	Frédéric Cosimi	60 ans	Consultant patrimonial chez CYRUS CONSEIL	Nouveau candidat personne physique	165	
28	Olivier Davy	54 ans	Économiste	Nouveau candidat personne physique	20	1
29	Didier Degraeve	58 ans	Directeur de la communication réglementaire dans une Société de Gestion de Portefeuille	Nouveau candidat personne physique	30	
30	Maxime Denis	29 ans	Chef de projet	Nouveau candidat personne physique	20	
31	Pascal Denis-Massé	57 ans	Fondateur de la société PiDieM SAS et actuel PDG de cette société qui compte 7 collaborateurs et réalise un CA de l'ordre du million d'euros. Spécialité le handicap invisible et la prévention de la santé au travail	Nouveau candidat personne physique	70	
32	Clement des Boscs	50 ans	Directeur commercial et marketing industrie	Nouveau candidat personne physique	70	
33	Gilles Devals	49 ans	- Titulaire du Diplôme fédéral d'Acheteur - Titulaire du Diplôme fédéral de Responsable Achats - Titulaire du Diplôme fédéral de spécialiste en Marchés Publics - Expert (examinateur) au Brevet fédéral de spécialiste Achats - Expert (examinateur) au diplôme fédéral de Responsable Achats	Nouveau candidat personne physique	20	
34	Philippe Drouet	60 ans	Développement et liquidation de l'OPCI FLN ONE dédiée aux entrepôts de grande taille : 2 plateformes de 50 000m2 à Nantes et Béziers pour LIDL Restructuration de 9000m2 de bureaux à Paris 15 (ex Eutelsat) Restructuration et vente de 20 000m2 de bureaux à Montrouge (SOPARQ) Restructuration du Printemps de Strasbourg (10 000 m²)	Nouveau candidat personne physique	328	
35	Bernard Facques	69 ans	- Directeur Juridique EMEA - Vice-Président du Tribunal de commerce du Havre	Nouveau candidat personne physique	54	
36	Benjamin Février	39 ans	- Octobre 2017 - mars 2021 : Responsable du contrôle des opérations - Avril 2021 - Aout 2022 : Directeur de la Finance d'Entreprise du groupe Danone - Septembre 2022 à aujourd'hui : Directeur financier au sein du Groupe Danone	Nouveau candidat personne physique	81	
37	Florian Fouladoux	43 ans	20 ans d'expérience dans le domaine bancaire dont 10 années comme banquier privé/gérant de patrimoine. Dernièrement, des missions en audit, sur le marché entreprises et de management d'équipes commerciales.	Nouveau candidat personne physique	58	
38	Renaud Gabaude	64 ans	- Médecin généraliste (33 - Gironde) - Président ou membre de conseils de surveillance de SCPI de rendement et de défiscalisation (Scellier, Pinel, Malraux, Déficit foncier) des groupes HSBC, AEW, URBAN PREMIUM et ANOZYS - Administrateur de la CARMF (Caisse Autonome de Retraite des Médecins de France - Paris) - Conseiller ordinal départemental de l'Ordre des Médecins de Gironde (CDOM- Bordeaux)	Nouveau candidat personne physique	81	15
39	Philippe Godard	62 ans	Depuis 2017 Responsable adjoint puis responsable du Risk Management chez Edmond de Rothschild Asset Management Luxembourg : suivi du risque des fonds liquides et illiquides (PE/RE) Depuis 11/2021 Senior Expert Risk Manager dans le cadre de son départ prochain à la retraite et la formation de son remplacant	Nouveau candidat personne physique	33	
40	Pierre Gorguet	62 ans	Jusqu'en septembre 2021 , Responsable Marketing de développement des offres et de leur lancement commercial sur le marché mondial au sein de l'entreprise Schneider Electric. Retraité et consultant Marketing indépendant depuis octobre 2021	Nouveau candidat personne physique	33	

	Prénom Nom	Âge	Références professionnelles et activités exercées au cours de 5 dernières années		Nombre de parts	Autres mandats
41	Michel Gossec	72 ans	Retraité Directeur URSSAF de l'Eure	Nouveau candidat personne physique	20	
42	Benoit Granier	48 ans	Directeur de projets - BNP Paribas	Nouveau candidat personne physique	20	
43	Gilles Grasland	61 ans	Gérant Investisseur SARL FEA , activités sport, bien-être Directeur Général SAS MFL Groupe FItness Park Directeur Général SAS LEA Fitness Président SAS MCBG - Holding familiale Patrimoniale	Nouveau candidat personne physique	53	
44	Julien Hamy	44 ans	Consultant en Gestion de Patrimoine	Nouveau candidat personne physique	80	
45	Patrice Hermand	60 ans	Retraité depuis le 01/01/2023 Directeur Administratif et Financier dans la grande distribution de 2014 à 2022	Nouveau candidat personne physique	50	
46	Hervé Hiard	63 ans	Docteur Vétérinaire Directeur Clinique Administrateur ALCYON, ALCYON France et ALCYON Belgique Président du Conseil de Surveillance Seleste Partenaires	Nouveau candidat personne physique	50	4
47	Valérie Jacquemin	54 ans	-Directrice de projets (stratégiques, financiers, informatiques,...) et facilitatrice d'équipe, principalement dans les secteurs suivants : assurance, gestion de patrimoine, promotion immobilière, gestion d'actifs. Intervention en tant que consultante indépendante. - Précédemment : activité de CGP et différentes fonctions, en France et à l'étranger, au sein du groupe AXA	Nouveau candidat personne physique	57	3
48	Nicolas Jalabert	47 ans	Responsable Administratif et Financier - Association CLLAJ 17 - La Rochelle (depuis 01/12023) Responsable Administratif et Financier - Groupe CLIIVIAVIN - Sancerre (de 09/2019 à 12/2022) Contrôleur de gestion projets H&D - Groupe PETZL - Grenoble (de 09/2017 à 09/2019)	Nouveau candidat personne physique	36	
49	Bruno Jeudy	58 ans	- Conseiller auprès du Directeur des Affaires Internationales - Banque de France depuis janvier 2020 - Conseiller auprès du Directeur des Ressources humaines - banque de France - Novembre 2015 - Janvier 2020	Nouveau candidat personne physique	20	
50	Emmanuel Jung	72 ans	Expert comptable retraité Ancien secrétaire général du groupe AYOR	Nouveau candidat personne physique	20	4
51	Philippe Kalvarisky	70 ans	- Expert Comptable retraité - Commissaire aux Comptes retraité - ancien expert de justice auprès de la cours d'appel de Paris	Nouveau candidat personne physique	124	
52	Olivier Kimmel	44 ans	Investisseur privé, associé de SCPI. Membre du conseil de surveillance des SCPI Fructipierre, Fructirégions Europe et AEW Paris Commerce. Mandataire immobilier.	Nouveau candidat personne physique	33	3
53	Gilles Laleuf	65 ans	Responsable d'activité "Financements d'Acquisitions" au sein du groupe bancaire "Crédit Industriel et Commercial (CIC)" et retraité depuis 1 an	Nouveau candidat personne physique	125	
54	Antoine Lallier	42 ans	2015-2020 : Directeur administratif et financier d'un Single Family Office basé au Luxembourg 2020-2022 : Directeur Administratif et Financier de prudencia Capital, fonds de capital investissement basé à Paris 2022 à aujourd'hui : Directeur Administratif et Financier de Vasgos, holding d'investissement fondé par Pascal Oddo et basé à Paris	Nouveau candidat personne physique	24	
55	Laurent Laloux	44 ans	- Ex-Directeur de l'asset management de Covivio (foncière des Régions) - Ex- administrateur de Foncière des Régions SGP - Actuel Président du conseil d'administration des sociétés Bayard Albert 1er SAS et Saint-Loup SAS (sociétés immoblières) - Gérant de société d'asset management immobilier depuis 5 ans	Nouveau candidat personne physique	25	

	Prénom Nom	Âge	Références professionnelles et activités exercées au cours de 5 dernières années		Nombre de parts	Autres mandats
56	Jean Luc Layrisse	63 ans	Actuellement en pré-retraite précédemment business manager chez TOTALERNERGIES	Nouveau candidat personne physique	297	
57	Michel Lebon	63 ans	Directeur commercial chez Philips France Commercial	Nouveau candidat personne physique	166	
58	Francois Lillet	31 ans	Depuis 2016 : - Directeur commercial de FILOVENT, agence de location de bateau de plaisance via internet basé à Barcelone - en charge d'une équipe d'une vingtaine de commerciaux générant un chiffre d'affaire d'environ 13 millions d'euros - Membre du comité stratégique de FILOVENT Cursus : titulaire d'un master en management obtenu à HEC en 2015"	Nouveau candidat personne physique	22	
59	Jean-Pierre Limouzin	62 ans	Directeur d'école - retraité	Nouveau candidat personne physique	38	
60	Philip Loeb	74 ans	- Coach /Mentorat de start-up dans le cadre d'une activité de conseil. - Membre de conseils de Surveillance - Retraité : ex.PDG de societé de services informatiques. https://www.linkedin.com/in/phloeb"	Nouveau candidat personne physique	228	2
61	Marc Lucas	36 ans	Consultant en organisation et en stratégie opérationelle spécialisé en Asset Management - Senior Manager	Nouveau candidat personne physique	164	
62	Gilles Ludgi	31 ans	Actuellement comptable général, Coopérative U Enseigne. 2014 : Comptable taxes indirectes - Sanofi Aventis 2012 : Comptable alternance Groupe Canal +	Nouveau candidat personne physique	49	
63	Nicolas Magaud	46 ans	Enseignant-chercheur UFR Mathématique-Informatique - Université de Strasbourg	Nouveau candidat personne physique	20	
64	Julien Maillet	40 ans	Depuis 2021 : Directeur Audit interne OFI Invest 2015-2021 : Auditeur interne OFI Asset Management	Nouveau candidat personne physique	106	
65	Jean-Pascal Marc	63 ans	Vétérinaire MBA Directeur R&D groupe pharmaceutique international	Nouveau candidat personne physique	50	
66	Jean-Baptiste Martin	42 ans	Depuis 2014 : ingénieur indépendant - sécurité et fiabilité des procédés. Secteur de l'énergie conventionnelle et renouvelable (H2, Eolien) en France et à l'international Simulation fiabiliste de procédés complexes afin de débloquer les capacités de production, analyse systématique des risque associés aux procédés dans l'optique d'une gestion priorisée et planifiée, vérification par le calcul du respect normatif des chaînes instrumentées de sécurité	Nouveau candidat personne physique	76	
67	Jean Michel Mazet	56 ans	Agent de haute maîtrise	Nouveau candidat personne physique	31	
68	Florent Métivier	45 ans	Directeur Administratif et Financier dans le secteur du BTP de 2011 à 2022 (11ans) Actuellement Manager de transition depuis novembre 2022"	Nouveau candidat personne physique	148	
69	Dominique Milpied	67 ans	-Dirigeant cabinet gestion de patrimoine : Kapital Associés Nantes (10M€ d'encours) (15 ans) - Banque crédit du Nord (4 ans) - Banque Bruxelles Lambert (5 ans) - Banque Westminster bank (13 ans)"	Nouveau candidat personne physique	164	
70	Michel Nallino	66 ans	Depuis le 01/01/2020 : Retraité Antérieurement : Ingénieur, Groupe Thales, Sophia Antipolis (06)	Nouveau candidat personne physique	27	

	Prénom Nom	Âge	Références professionnelles et activités exercées au cours de 5 dernières années		Nombre de parts	Autres mandats
71	Romain Noel	42 ans	Chercheur chimiste - société ADOCIA	Nouveau candidat personne physique	33	
72	Ghislain Oudin	50 ans	Suivi de la réglementation administrative et des lois relatives à la procédure pénale Supervision des enquêtes judiciaires Management Contrôle du personnel	Nouveau candidat personne physique	70	
73	Raphaël Pernel	23 ans	Ingénieur informatique, et investisseur immobilier.	Nouveau candidat personne physique	29	
74	Patrick Pierre	62 ans	- Cadre supérieur à la SNCF en charge de grand projet d'exploitation - Enseignant à l'école des Ponts en exploitation ferroviaire	Nouveau candidat personne physique	50	
75	Alain Piguet	60 ans	Directeur marketing et expérience clients dans un Groupe International Industrie et Services	Nouveau candidat personne physique	28	
76	Massimo Pistillo	51 ans	2018-2019 : ADEFIM - OPCAIM Île-de-France à Neuilly sur Seine (92) Responsable formation en charge du pilotage de l'activité de formation d'un portefeuille d'entreprise basée dans les département de l'Essonne et de la Seine et Marne. Depuis 2020 : OPCO 2i à Paris VIII - responsable groupe et grands comptes et développement de l'offre de services. Pilotage de 43 grands comptes nationaux de la métallurgie dans le domaine de l'industrie et plus particulièrement de l'auto, aéro et nucléaire. Conception, marketing et developpement de l'offre de services de l'OPCO.	Nouveau candidat personne physique	23	
77	Ludovic Pourrier	44 ans	Depuis 2014, Directeur Général de l'APAJH du Var, association de 1901, gestionnaire d'établissement médico-sociaux ayant pour objet l'accompagnement à l'inclusion scolaire d'enfants en situation de handicap.	Nouveau candidat personne physique	20	2
78	Isabelle Prevost	52 ans	Directrice d'un cabinet Conseil en RH depuis 12ans Présidente de logagro (société de prestations logistiques) depuis 2015 Présidente de EEF MANCO depuis février 2022 (société spécialisée dans la gestion de fonds)	Nouveau candidat personne physique	126	
79	Quentin Richon	29 ans	Notaire	Nouveau candidat personne physique	55	
80	Romain Roirand	37 ans	Directeur de participations senior, Arcus Infrastructure Partners (depuis 2012) Conseil de surveillance (observateur) de TDF (depuis 2019) Conseil de surveillance (membre) de SwisInvest AG (de 2018 à 2022)	Nouveau candidat personne physique	246	
81	Thomas Seignovert	38 ans	Depuis juin 2021: Head of Financial Crime Compliance and Sanctions pour la Banque ICBC (Europe) SA au Luxembourg De janvier 2019 à mai 2021: Head of Financial Crime Risk Operations pour la banque HSBC France à Paris De avril 2014 à décembre 2018: Compliance Manager pour la banque HSBC France à Paris	Nouveau candidat personne physique	90	
82	Patrick Senez	66 ans	Retraité depuis 01/07/2020 Chef d'entreprise de 2011 à 2020	Nouveau candidat personne physique	23	
83	Olivier Simar	63 ans	Actuel Maire d'Authie Son parcours professionnel s'articule autour de trois grands secteurs d'activités complémentaires : la banque, l'assurance et l'immobilier	Nouveau candidat personne physique	60	
84	Fréderic Subra	41 ans	Inspection des Finances Publques depuis 8 ans, en charge de l'audit fiscal des sociétés d'assurance. En poste à la DVNI (Direction des Vérifications Nationales et Internationales)	Nouveau candidat personne physique	34	

	Prénom Nom	Âge	Références professionnelles et activités exercées au cours de 5 dernières années		Nombre de parts	Autres mandats
85	Olivier Sznitkies	52 ans	- Entrepreneur - Président d'Audiligence Holding Sasu (conseil en audit interne, contrôle interne, gestion des risques, gestion de la fraude, cybersécurité) - 10 ans comme directeur de l'audit interne LafargeHolcim EMEA - 15 ans KPMG services audit interne et gestion des risques technologiques"	Nouveau candidat personne physique	49	
86	Franco Tellarini	72 ans	Chef d'entreprise à la retraite	Nouveau candidat personne physique	850	5
87	Nicolas Tenoux	39 ans	Pilote de ligne Airbus A380 et Boeing 787 Ancien Pilote de jet privé (Cessna Citation Jet) Ingénieur aéronautique IPSA Master Spécialisé ENAC Étudiant Executive Master HEC Paris (fin juin 2023) Certificats en Mangement Auteur du livre "6 mois dans la vie d'un pilote de ligne : LES SECRETS DU QUOTIDIEN..." Consultant international Youtuber Décoré de l'Étoile Civique	Nouveau candidat personne physique	30	
88	Bastien Tribout	40 ans	-Ingénieur militaire de carrière à la DIrection Générale pour l'Armement, -Entrepreneur -Chef de projet dans plusieurs entreprises privées	Nouveau candidat personne physique	78	
89	Marie-Madeleine Tristan	70 ans	Retraitée de la Direction Générale des Finances Publiques depuis 2015. fonctions : vérificatrice en contrôle fiscal externe des entreprises- rédactrice juridique en contentieux fiscal auprès TA et CAA	Nouveau candidat personne physique	66	
90	Bernard Viguier	68 ans	Avant 2005 cadre chez Axa assurances (Formation, RH, responsable de site) 2005-2012 : Propriétaire d'un hôtel restaurant dans une ville proche d'Annecy Depuis 2015 : retraité		41	

3. NOUVEAUX CANDIDATS PERSONNES MORALES

	Personne morale	Représentant de la personne morale	Références professionnelles et activités exercées au cours de 5 dernières années		Nombre de parts	Autres mandats
91	28 SOLFERINO SC RCS 814 914 172 2 avenue Victor Hugo 91450 Soisy-sur-Seine	Max Peuvrier	Expert-comptable, commissaire aux comptes, ancien élu de l'Ordre des Experts comptables, président du comité financement de l'Ordre des Experts comptables	Nouveau candidat personne morale	80	1
92	2MAIN SC RCS 903 155 356 8 rue du Tertre Himbert 22770 Lancieux	Jean-Briac Guesnon	"Group Business Analyst - food solutions - SOLINA Group Business development manager - Start up - Datavisualisation"	Nouveau candidat personne morale	115	
93	AAAZ SCI RCS 490 714 458 2 Allée de Marivel 96 avenue de Paris 78000 Versailles	Jocelyn Blanc	Ingénieur militaire d'Infrastructures (lieutenant - colonel) - responsable de l'USID de Creil	Nouveau candidat personne morale	40	
94	AFER PIERRE RCS 900 505 462 50 Cours de l'île Seguin 92100 Boulogne Billancourt	Paul Darribère	Diplômé de l'Edhec et de la London School of Economics, il a successivement évolué chez Ernst & Young Transaction Services, puis dans l'équipe Corporate Finance d'Hammerson et chez Articular Inversiones en Amérique latine. Entré chez BNP Paribas REIM France en 2013 en tant que fund manager, il a progressivement gravi les échelons, devenant successivement responsable d'équipe, puis Directeur du Fund Management.	Nouveau candidat personne morale	17 627	

	Personne morale	Représentant de la personne morale	Références professionnelles et activités exercées au cours de 5 dernières années		Nombre de parts	Autres mandats
95	Belemeo Patrimoine SCI RCS 888 058 484 78 avenue des Champs Elysés bureau 562 75008 Paris	David Clair	Directeur Général de la Caisse Régionale d'Assurance Maladie d'Ile-de-France (depuis 2017)	Nouveau candidat personne morale	164	2
96	Canteranes SCI RCS 882 143 464 4 chemin de Canteranes 34490 Corneilhan	Eric Bonnet	Directeur de projets sur des grands travaux ferroviaires	Nouveau candidat personne morale	55	
97	Chaussure Lepage RCS 321 225 633 57 place Jeanne Hachette 6000 Beauvais	Bernard Abitbol	"Gérant de la société SAS Lepage Depuis 2020 : Retraité"	Nouveau candidat personne morale	50	
98	Congrégation des Sœurs de Saint-Joseph RCS 323 127 126 92 rue st François de sales 73000 Chambéry	Renaud Aimard	Directeur Administratif et Financier de la Congrégation des Sœurs de St Joseph de Chambéry depuis 2006 Conseil en gestion (secteur associatif) jusqu'au 31/12/2021 Intervenant vacataire en écoles d'ingénieurs et à l'université de Savoie"	Nouveau candidat personne morale	902	2
99	CRILIN SCI RCS 904 843 166 Appt 303, 14 rue Baudin 93400 Saint-Ouen	Pierre Garin	Directeur du Pôle Immobilier chez Linxea depuis février 2018	Nouveau candidat personne morale	82	2
100	CSCI BADEL IMMO RCS 852 720 853 67 Route De Dondeneville 76 930 Octeville-sur-Mer	Badis Zaiane	- Cadre et Administrateur d'une Société Internationale de Transport et Logistique. - Gérant d'une Société Immobilière	Nouveau candidat personne morale	100	1
101	Dantzig Immo SCI RCS 481 576 908 31 rue de Dantzig 75015 Paris	Nicolas Coutansais	Directeur Administratif et Financier dans une fondation reconnue d'utilité publique à vocation humanitaire et gérant de sociétés civiles immobilières	Nouveau candidat personne morale	410	
102	Del Mare RCS 914 329 305 14 rue de la Grande Mare 77230 Marchemoret	Adrien Munier	-Ingénieur Approvisionnement (en lien quotidien avec des entreprises du secteur de la Logistique Industrielle : Production - Stockage - Transport) - Groupe l'Oréal - Ingénieur en Planification Industrielle : construction du plan de production d'une usine, projection du plan de charges pour les années futures, mise en place de stratégies de croissance et transfert d'activité entre différentes usines du Groupe pour monter en capacité aux global des Divisions - Groupe L'Oréal	Nouveau candidat personne morale	24	
103	DES CASTA SCI RCS 527 873 442 Quartier Bellecôte Immeuble le Roc Appart 24 Saint-Bon-Tarentaise 73120 Courchevel	Philippe Castagnet	Vétérinaire d'exercice libéral administrateur de sociétés certifié (IFA 2017); plusieurs mandats en cours dont notamment chez des grossistes répartiteurs vétérinaires leaders sur le marché France et Belgique	Nouveau candidat personne morale	49	2
104	Dupain SC RCS 878 947 647 24 Route Du Petit Chablé 74160 Présilly	Laurent Dupain	"Directeur immobilier (retail / c.commerciaux) Elu local Elu CCI 74"	Nouveau candidat personne morale	111	
105	EARL RIODAVE RCS 897 662 482 431 Route de Valliguières 30126 Tavel	David Eve	Co-fondateur et dirigeant groupe O2, spécialisé dans les SAP jusque 2018, jusque cession groupe Oui Care / O2 leader SAP France Investisseur Immobilier Earl RIODAVE Investisseur Capital Croissance Investisseur Cap Horn	Nouveau candidat personne morale	109	
106	EDJL II SCI RCS 885 320 838 10 rue de Caulaincourt 75018 Paris	Jérémie Lapouge	Principal - Heritage Holdings	Nouveau candidat personne morale	82	

	Personne morale	Représentant de la personne morale	Références professionnelles et activités exercées au cours de 5 dernières années		Nombre de parts	Autres mandats
107	Epicure SCI RCS 348 864 398 5 Allée Beldvedere Villa Helena l'Eden Parc Annecy-le-Vieux 74940 Annecy	Jean-Claude Morand	- Ex-membre du conseil d'administration de Savoie Mont-Blanc Angels - Président de Gentiane participations SAS - Cogérant de la SCI Epicure - Cogérant de la SCI M GONIN	Nouveau candidat personne morale	147	
108	Evasion Gourmande RCS 504 953 456 8 Allée Du Bego 56340 Carnac	Emmanuel Dumaire	Gestionnaire des actifs financiers de la holding familiale depuis 2021 après avoir revendu un fond de commerce de Biscuiterie-Pâtisserie d'une dizaine de collaborateurs(trices). Actionnaire et gérant de ce fonds de commerce durant les 14 années précédentes.	Nouveau candidat personne morale	25	
109	H.C.P.B RCS 507 750 693 13 Rue des eaux Vives 66 540 Baho	Bruno Crombez	Ingénieur Arts et Métiers Lille Président de SAS BAILLOEUIL Perpignan - activités de travaux de second œuvre de 2008 à 2021 Directeur Général : Holding Financière familiale SAS HCPB Gestion des actifs financiers de 2008 à ce jour	Nouveau candidat personne morale	205	
110	HWF SAS RCS 852 225 838 47 rue Bonaparte 75006 Paris	William Feurté	Président de la société GFP (750 salariés 40M€ de CA) pendant 10 ans, jusqu'à cession à fonds d'investissement. Président de la société GFP Technologies depuis 3 ans (120 salariés)12M€ de CA Administrateur de NoveoCare Holding avec le fonds BlackFin Partners Président du Conseil stratégique de GFP Technologies Membre élu de 2010 à 2010 de la CCI Chartres Membre de 2010 à 2020 du Conseil de la Banque de France d'Eure et Loir Business Angel depuis 2015 et investisseur dans 12 sociétés (start-up)	Nouveau candidat personne morale	164	
111	Jump SCI RCS 912 439 635 12 Quai du Commerce 69009 Lyon	Jean Philippe Boghen	Avril 2022: gérant de la SC Jump Avril 2022: retraité Juin 2018: directeur de projets stratégiques au sein de FCE Bank plc (société de financement de Ford en Europe). Mars 2014: directeur général de Forso, joint venture entre FCE Bank plc et Crédit Agricole Consumer Finance. À ce titre, j'ai travaillé avec un conseil d'administration	Nouveau candidat personne morale	123	
112	La Tournette SC RCS 891 838 187 755 Route du Villard 74410 Saint-Jorioz	Henri Liniere	2001-2011 : Directeur Informatique du Groupe N. DENTRESSANGLE - membre du COMEX 2011-2015: Directeur Systèmes Informations Monde Groupe Louis Dreyfus Commodité - membre du COMEX 2015-2022 : Directeur des Systèmes d'information Monde de GEODIS - membre du COMEX 2022-ce jour: Consultant indépendant Systèmes Informatique (digital dans le secteur logistique)	Nouveau candidat personne morale	238	
113	Laucoin Invest RCS 894 664 192 180 rue de la Malvoie 85440 Talmont St Hilaire	Jean Yves Laucoin	- Expert Comptable - Commissaire aux Comptes - Formateur - Dirigeant du Groupe GECPO - Actuellement retraité	Nouveau candidat personne morale	20	2
114	Les Abeilles Royales RCS 851 031 237 28 Boulevard du Roi 78000 Versailles	Guillaume Delbecq	Responsable de projets au sein d'une compagnie majeure d'assurance, engagé personnellement dans l'investissement immobilier en direct ou via des véhicules telles que les SCPI depuis plus de 15 ans.	Nouveau candidat personne morale	154	2
115	Lionel Salembier SARL RCS 448 071 845 28 rue de la Redoute 21850 Saint-Apollinaire	Lionel Salembier	Expert Comptable et Commissaire aux comptes au sein du cabinet Audit Gestion Conseil dont il est président - accompagne des client (avec des CGP) et des PME sur des problématiques immobilières et sur le secteur du BTP et de l'immobilier	Nouveau candidat personne morale	25	
116	LTF SARL RCS 393 798 087 19 allée du Bois Vincin 56000	Pierre Cuny	Fondateur et Président-directeur général du groupe PLG, conseil à l'industrie pharmaceutique (+1000 personnes dans 28 pays) jusqu'en 06/2020. Président du Conseil de Surveillance du groupe PLG depuis 07/2020.	Nouveau candidat personne morale	820	

	Personne morale	Représentant de la personne morale	Références professionnelles et activités exercées au cours de 5 dernières années		Nombre de parts	Autres mandats
117	MACHARA SC RCS 831 430 376 62 Route de la Mairie 64121 Montardon	Marie Hélène Macquet	Actuellement retraitée Immobilier d'entreprise (40 ans), responsable immobilier, patrimoine important constitué de locaux, de bureaux, activités, logistique et quelques appartements	Nouveau candidat personne morale	82	2
118	MAJOU RCS 884 247 875 14 Chemin du Vallon 69004 Lyon	Francois Pierrot	Directeur Executif France Espagne pour le groupe O-I leader mondial de l'emballage verre	Nouveau candidat personne morale	41	
119	Monere RCS 917 599 136 52 Avenue de Nice 76230 Bois-Guillaume	Alexandre Joannin	Avocat d'Affaire	Nouveau candidat personne morale	24	
120	NOBLESSE RCS 878 293 018 40 Boulevard du Préfet Merlet 85000 La Roche-sur-Yon	Quentin Bachelot	Juriste en Droit de l'Immobilier et de la Construction	Nouveau candidat personne morale	80	
121	Notre dame du Cénacle 9 rue Lamarck 75018 Paris	Thiên-Nga Rocaboy	Econome Adjointe Province Europe-Togo (salarié de la Congrégation Notre Dame du Cénacle) Certificat Administrateurs de l'Institut Français des Administrateurs	Nouveau candidat personne morale	820	2
122	Ocean Dream Investment RCS 884 605 668 49 rue de Ponthieu 75008 Paris	Jérold Partouche-Sebban	Titulaire d'un diplôme universitaire de gestion des entreprises je suis actuellement dirigeant de 4 sociétés dans les domaines de l'événementiel, de l'architecture et de l'investissement.	Nouveau candidat personne morale	252	
123	OSOLEIL SCI RCS 829 555 283 25 rue Respail 92300 Levallois-Perret	Aurélien ROL	Juriste fiscaliste dans le notariat depuis plus de 15 ans	Nouveau candidat personne morale	246	9
124	Palo Alto RCS 819 716 218 16E rue Bois Levret 38550 Saint-Maurice-l'Exil	Sylvain Melinand	Dirigeant PALO ALTO (Holding) Dirigeant B2MI (Holding) Dirigeant Associé SAS EGCC (Construction de Maison Individuelles) Dirigeant Associé SAS CP2L (Agence Immo) Dirigeant Associé SAS ALTERRA (Marchand de biens) Associé BOURGET HABITAT (Promotion) Dirigeant de SCI (SCI DE LOUZE, SCI LES CHENES) Président Isère du POLE HABITAT de la FFB	Nouveau candidat personne morale	328	
125	Paris River Cruises RCS 750 793 283 182 Boulevard Berthier 75017 Paris	Christophe de Moze	PDG ste Chrome dur Industriel PDG ste Paris River Cruises Gérant SCI Berthier	Nouveau candidat personne morale	33	
126	Prévoir Investir Paris SAS RCS 849 996 038 119 rue Championnet 75018 Paris	Michel Cretin	Conseiller en Gestion de Patrimoine	Nouveau candidat personne morale	80	
127	Provectis RCS 908 943 863 262 Clos des Olivettes 26110 Nyons	Pierric Bayle	- Associé chez Fraîche des Baronnies (2019-2021) : producteur de plantes aromatiques et médicinales bio - Video Manager pour IMCA Provence (2015-2018) - Co fondateur et PDG de Agilium (2002-2007) : logiciel de BPM, 8 salarié, point mort en 18 mois, revente en 5 ans	Nouveau candidat personne morale	151	
128	RINO SCI RCS 913 261 954 13 rue Fénelon 75010 Paris	Cyril Perrault	Depuis 2016 : Directeur Adjoint de l'Audit interne du Groupe AXA	Nouveau candidat personne morale	66	
129	ROCHALL SKIPAILH RCS 852 566 470 74A rue de Port des Charrettes 44300 Nantes	Nicolas Le Roho	Directeur associé - consultant patrimonial - CYRUS CONSEIL	Nouveau candidat personne morale	165	

	Personne morale	Représentant de la personne morale	Références professionnelles et activités exercées au cours de 5 dernières années		Nombre de parts	Autres mandats
130	Société de développement et de réalisation immobilière et foncière RCS 444 785 257 1 Avenue Neil Armstrong 33700 Mérignac	Jean-Philippe Barrucand	Développement d'ouvrages à destination tertiaire en conception et réalisation pour des TPE et pme sur l'ouest de la France. Forte culture en ingénierie dans la production de nos ouvrages. L'ingenierie technique et financière au profit de la valorisation des actifs immobiliers.	Nouveau candidat personne morale	82	
131	SOPARGI SCI RCS 387 568 304 11 rue Père Louis de Jabrun 33000 Bordeaux	Dominique Chupin	Depuis 1997, Dirigeant d'un ensemble de sociétés ayant des activités dans la thalassothérapie, l'hôtellerie, les travaux publics	Nouveau candidat personne morale	2 132	9
132	SPIRICA RCS 487 739 963 16/18 boulevard de Vaugirard 75015 Paris	Ugoline Durufle	En poste chez Spirica (entreprise d'assurance vie - filiale du Crédit Agricole) depuis 2016 . Actuellement, Responsable des Unités de comptes au sein de Spirica. Auparavant, cheffe de projet à la Direction financière	Nouveau candidat personne morale	53 681	4
133	Tonnerre de Brest SC RCS 810 069 310 2 Hent Ti Menhir 29700 Plomelin	Sébastien Le Lann	Directeur commercial d'une société de vente, location et réparation de matériel de manutention	Nouveau candidat personne morale	115	
134	Vacanster RCS 989 416 292 50T Rue de Gros Grès 92700 Colombes	Olivier Dubuisson	Fondateur, Président, Président du directoire de la société de gestion KARISTA (SAS) - c'est une société de gestion de fonds de capital risque agréegé par l'AMF - 250m€ d'actif net sous gestion	Nouveau candidat personne morale	164	
135	Holding Gosselet RCS 515 352 565 16 rue de Hurlevent 59231 Villers-Plouich	Xavier Gosselet	Agriculteur / Producteur d'endives	Nouveau candidat personne morale	99	
136	XIIIXI SCI RCS 879 202 893 1778 Chemin du Mas Llaro 66000 Perpignan	Philippe Murgier	Biologiste associé au sein du groupe INOVIE	Nouveau candidat personne morale	82	



ACQUISITIONS
DU 1er TRIMESTRE 2023

Murcia



ACQUISITIONS RÉALISÉES AU COURS DU **T1 2023**

Capriata d'Orba



Cergy (95)
20 104 m² | 12,2 M€
(TOF 100% - LVMH)

Typologie : **Entrepôt logistique**
Date d'acquisition : **30 janvier 2023**
Localisation : **6-8 Rue du Petit Albi**



Massalavés (Espagne)
14 992 m² | 10,7 M€
(TOF 100% - Ontime Logística Integral)

Typologie : **Entrepôt logistique**
Date d'acquisition : **31 janvier 2023**
Localisation : **Avinguda Conchin Ferrer**



Llíria (Espagne)
16 993 m² | 5,8 M€
(TOF 100% - KMINA)

Typologie : **Entrepôt logistique**
Date d'acquisition : **17 mars 2023**
Localisation : **Calle Coma de la 19**



Portefeuille «Gold» (7 actifs)
11 794 m² | 10,5 M€
(TOF 100% - Multilocataire)

Typologie : **Locaux d'activités**
Date d'acquisition : **21 mars 2023**
Localisation : **France entière**



Capriata d'Orba (Italie)
40 883 m² | 25,9 M€
(TOF 100% - FM Logistic)

Typologie : **Entrepôt logistiques**
Date d'acquisition : **27 mars 2023**
Localisation : **Cascina Luigiana**



Creil / Montataire (60)
47 866 m² | 46,7 M€
(TOF 99% - Multilocataire)

Typologie : **Ensemble mixte**
Date d'acquisition : **31 mars 2023**
Localisation : **Les Marches de l'Oise**



Murcia (Espagne)
22 872 m² | 17 M€
(TOF 100% - Tahe Productos Cosmeticos)

Typologie : **Entrepôt logistiques**
Date d'acquisition : **31 mars 2023**
Localisation : **Avenida de Grecia**

ANNEXE IV

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 *bis*, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : SCPI ActivImmo

Identifiant d'entité juridique : 969500MHA8DZIXJWAS30

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les associés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste **d'activités économique durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activité économique durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
OUI ☐	**NON** ☒
Il réalise un minimum d'investissements durables avec un objectif environnemental de : %	Il promeut des caractéristiques E/S et réalise un minimum de % d'investissements durables
☐ Dans des activités économiques durables sur le plan environnemental définies par la Taxonomies de l'UE.	☒ Dans des activités économiques durable sur le plan environnemental définie par la taxonomie de l'UE
☐ Dans des activités qui ne sont pas qualifiées comme durable sur le plan environnemental par la taxonomie de l'UE.	☐ Dans des activités qui ne sont pas qualifiées comme durable sur le plan environnemental par la taxonomie de l'UE
Il réalisera un minimum d'investissement durable avec un objectif social de : %	☐ Avec un objectif social
	☒ Il promeut des caractéristiques E/S mais ne réalise pas d'investissement durables.

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont – elles été atteintes ?

- ***Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?***

A partir des 3 axes prioritaires ci-après:
- 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
- Engager les prestataires vers davantage de durabilité.

9 indicateurs ont été choisis et sont suivis dans le temps. Voici les résultats des performances par indicateurs sur l'année 2022.

Domaine	**Indicateurs de suivi de la performance ESG**	**Performance 2022**
Environnement	Consommation énergétique (kWh/m^2 moyen)	82 kWh/m^2
	Emissions de GES (kgCO2/m^2 moyen)	7 kgCO2/m^2
	Site équipé d'une GTB (en % des sites)	10%
	Site équipé d'équipements hydro-économes (en % des sites)	43%
	Baux actifs ayant une annexe environnementale	11%
Social	Connexion du site aux grands axes (en % des sites)	100%
	Taux de contrats (en montant) avec des prestataires incluant des clauses ESG	67%
	Site équipé d'équipements/services participant au bien-être des occupants (en % des sites)	45%
	Satisfaction locataires (en % des sites)	77%

- ***…et par rapport aux périodes précédentes ?***

Domaine	**Indicateurs de suivi de la performance ESG**

		Performances 2021
Environnement	Consommation énergétique (kWh/m^2 moyen)	96
	Emissions de GES (kgCO2/m^2 moyen)	7,2
	Site équipé d'une GTB (en % des sites)	24%
	Site équipé d'équipements hydro-économes (en % des sites)	82%
	Baux actifs ayant une annexe environnementale	16%
Social	Connexion du site aux grands axes (en % des sites)	100%
	Taux de contrats (en montant) avec des prestataires incluant des clauses ESG	31%
	Site équipé d'équipements/services participant au bien-être des occupants (en % des sites)	47%
	Satisfaction locataires (en % des sites)	77%

NB : Les indicateurs extra-financiers sont évalués annuellement ainsi les résultats ci-dessus ne sont actualisés qu'une seule fois par an. Vous pouvez retrouver plus d'informations dans le rapport annuel.

- **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a – t – il contribué à ces objectifs ?**

Ce produit souhaite réaliser les objectifs d'investissements durables suivants :

- L'atténuation du changement climatique
- L'adaptation au changement climatique

Les investissements effectués dans ce produit financier sont alignés sur la taxonomie, en apportant une contribution substantielle et en respectant les critères imposés par cette réglementation.
De facto, en étant alignés à la taxonomie européenne, ces investissements contribuent aux objectifs susmentionnés.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

- ***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont – ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***

Les investissements réalisés par la SCPI Activimmo, ne portent pas de préjudices importants à un objectif d'investissement durable à partir du moment où les investissements sont alignés à la taxonomie européenne.

- ***Comment les indicateurs d'impact négatif sur les facteurs de durabilité ont-ils été pris en compte ?***

Le critère DNSH est respecté de deux façons :

- Prise en compte des PAI
- Prise en compte des risques de durabilité au travers des exclusions sectorielles qui permettent de limiter le préjudice à d'autres critères environnementaux ou sociaux

- ***Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?***

La SCPI ActivImmo applique une politique d'exclusions comprenant des exclusions normatives et s'assure que les standards sociaux minimaux soient respectés (déclaration universelle des droits de l'homme, conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) relatives aux droits fondamentaux au travail, déclaration de Rio sur l'environnement et le développement, convention des Nations Unies contre la corruption), grâce aux critères sociaux et de gouvernance pris en compte dans son processus d'investissement.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Les indicateurs PAI pris en compte :

- L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
- L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

Ces indicateurs sont suivis sur le long terme, et les calculs associés seront divulgués lors du prochain rapport périodique.



Quelles ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

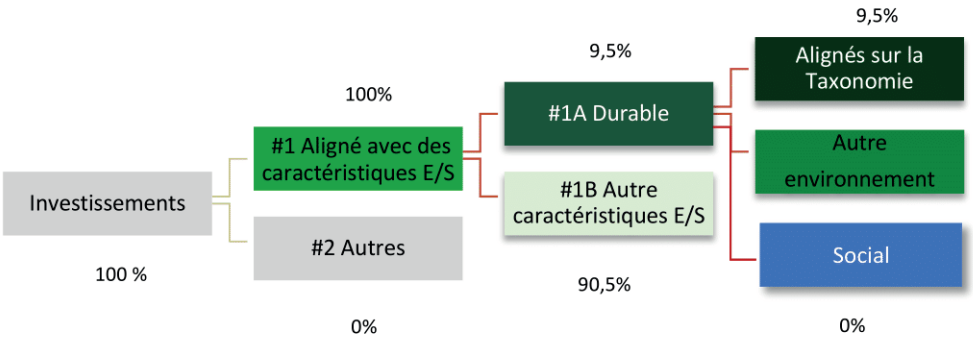
La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :

Principaux investissements	*Secteur*	*% des actifs*	*Pays*
Locaux d'activités	Immobilier	**16%**	France
Entrepôt logistique	Immobilier	**46%**	France
Logistique urbaine	Immobilier	**18%**	France
Transports	Immobilier	**20%**	France

L'**allocation des actifs** décrit par des investissements dans des actifs spécifiques.

Quelle était la proposition d'investissements liés à la durabilité ?

- ***Quelle était l'allocation des actifs ?***



[Inclure la note uniquement pour les produits financiers visés à l'article 6 du règlement (UE) 2020/852]

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **Du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements
- **Des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **Des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;

- ***Dans quel secteur économique les investissements ont-ils été réalisés ?***

La SCPI ActivImmo investi exclusivement dans l'immobilier locatif spécialisé dans les locaux d'activités, de logistique, urbain et de transports.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

La SCPI Activimmo n'est pas concernée par cette question car elle réalise exclusivement des investissements sur le secteur immobilier.

- **Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE ?**

☐ OUI :

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ NON

- **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Ce fonds n'investit pas dans des activités de transition et habilitantes au sens de la taxonomie.

- **Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

2022 est la première année de calcul, il n'y a donc pas de période de référence.

[Inclure la note uniquement pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa du règlement (UE) 2020/852]

Le symbole  représente des investissements durables ayant un objectif environnemental **qui ne tiennent pas compte des critères applicables** aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE ?

L'ensemble des investissements durables de la SCPI ActivImmo sont alignés sur la taxonomie européenne (soit 100%).



Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Ce fonds ne réalise pas d'investissement durable avec un objectif social



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait – il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Le fonds ne réalise pas d'investissements dans « #2 Autres ».



Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Sur la période et afin d'atteindre les caractéristiques environnementales et sociales, la SCPI ActivImmo a mis en place, en fonction des indicateurs de suivi, les actions suivantes :

Indicateurs de suivi de la performance ESG	Exemples d'actions d'engagement
1. Consommation énergétique (kWh/m² moyen)	Installation de sous-compteurs : Pour déterminer et suivre au mieux les consommations en fonction des typologies de surfaces et du type de fluide
2. Emissions de GES (kgCO2/m² moyen)	Energie Verte : la SCPI ActivImmo s'attachera à acheter de l'énergie verte pour alimenter ses immeubles en électricité.
3. Site équipé d'une GTB (en % des sites)	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.
4. Site équipé d'équipements hydro-économes (en % des sites)	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. La SCPI ActivImmo promouvra l'installation de ce type de dispositifs.
5. Satisfaction locataires (en % des sites)	Annuellement, 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)	Etant un critère d'acquisition, 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)	Alderan s'attachera à aménager des espaces extérieurs lorsque cela est possible.
8. Baux actifs ayant une annexe environnementale (en % des sites)	La SCPI ActivImmo proposera systématiquement d'insérer une annexe environnementale dans les baux même quand elle n'est pas obligatoire. 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
9. Taux de contrats (en montant) avec des prestataires incluant des clauses ESG	Afin de préserver la biodiversité des espaces verts, seuls les prestataires renonçant à l'utilisation de produits phytosanitaires pourront être retenus.

Cette liste ne se veut pas exhaustive mais fait apparaitre les plans d'actions les plus significatifs.

[Insérer la note pour les produits financiers pour lesquels un indice a été désigné comme indice de référence pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier]

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Aucun indice spécifique a été désigné comme benchmark de référence pour déterminer si ce produit est aligné avec les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

- ***En quoi l'indice de référence différait – il d'un indice de marché large ?***

N/A

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?***

N/A

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?***

N/A

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?***

N/A



Alderan

Société de gestion de portefeuille
agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 5 septembre 2017
87, avenue Kléber • 75116 Paris • Agrément AMF n° GP-17000026
Pour en savoir plus : **contact@alderan.fr** • **www.alderan.fr**

Châlons-en-Champagne