

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### ActivImmo

Nom de l'initiateur : **ALDERAN**

Site internet : **www.alderan.fr**

Contact : **Appelez-le +33 (01) 42 89 47 95 pour de plus amples informations**

Autorité compétente : **Autorité des Marchés Financiers, France**

Devise du produit : **EUR**

Date de production : **04/07/2019**

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

**Objectifs :** La SCPI a pour objectif de constituer, par des investissements majoritaires, un patrimoine immobilier locatif spécialisé dans l'immobilier tertiaire à dominante de locaux d'activités, d'entrepôts, de messagerie et de logistique, et accessoirement bureaux ou commerces ne dépassant pas trente pour cent (30 %) de la valeur vénale du patrimoine situés en France, dans les grandes métropoles de l'Union Européenne ou en périphérie de ces métropoles, propre à assurer l'objectif de gestion qui est de potentiellement distribuer un dividende soumis à l'existence d'un revenu distribuable et à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI. Sous réserve des conditions de marché et en fonction des opportunités, la SCPI privilégiera les actifs qui, de par leur emplacement et leurs caractéristiques techniques, sont ou peuvent potentiellement devenir des bâtiments de logistique urbaine.

De manière générale, les investissements porteront sur des immeubles générant des revenus immédiats ou potentiels et compatibles avec l'objectif de gestion. Ces immeubles seront loués à des PME, PMI, ETI ou encore des filiales de grands groupes.

En fonction de l'environnement du marché de l'immobilier tertiaire, la SCPI pourra procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement, en promotion, vente à terme ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat.

La SCPI se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements.

**Investisseurs de détail visés :** La SCPI ActivImmo est à destination de personnes ayant une connaissance suffisante des marchés immobiliers et souhaitant réaliser un investissement à caractère patrimonial, dans le cadre d'une détention à long terme d'une durée minimale de huit ans, avec un objectif de perception d'un revenu potentiel, étant rappelé que le Fonds ne présente pas de garantie en capital.

**Assurance :** non-applicable, les SCPI ne bénéficiant pas de protection ou de garantie de capital.

La durée de vie de la SCPI est de 99 ans et sa date d'expiration est fixée en 2118.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 8 années.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le fonds dans la classe de risque de 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés immobiliers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**Risque de perte en capital :** Le capital que vous investissez dans le Fonds n'est ni garanti, ni protégé. Vous pourriez ainsi perdre votre capital. Votre responsabilité en tant qu'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de votre investissement.

**Risque lié à la gestion discrétionnaire :** Risque résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants et du traitement fiscal du Fonds selon la situation patrimoniale et fiscale de l'investisseur concerné.

**Risque de liquidité :** En cas de demande de rachat, la SCPI procède au rachat de vos parts dès lors qu'une contrepartie acheteuse existe, et ce au prix de retrait. En cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait.

L'indicateur de risque ne prend pas en compte les risques liés à la variation des taux d'intérêts des financements et le risque de change lié à un investissement qui aurait lieu dans un État dont la devise ne serait pas l'euro.

## Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Investissement de : 10 000 €				
Scénarios		1 an	4 ans	8 ans (Période de détention recommandée)
<b>Scénario de tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>8 406 €</b>	<b>7 878 €</b>	<b>7 458 €</b>
	Rendement annuel moyen	-15.94%	-5.79%	-3.60%
<b>Scénario défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>9 275 €</b>	<b>11 126 €</b>	<b>14 444 €</b>
	Rendement annuel moyen	-7.25%	2.70%	4.70%
<b>Scénario intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>9 607 €</b>	<b>11 952 €</b>	<b>15 992 €</b>
	Rendement annuel moyen	-3.93%	4.56%	6.04%
<b>Scénario favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>9 978 €</b>	<b>12 874 €</b>	<b>17 754 €</b>
	Rendement annuel moyen	-0.22%	6.52%	7.44%

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et selon les paramètres suivants : un investissement de 10 000 € et des durées de détention d'1 an, de 4 ans et de 8 ans, cette dernière étant égale à la période de détention recommandée.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

### Que se passe-t-il si ALDERAN n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

ALDERAN est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut d'ALDERAN n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI.

### Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts, relatif au produit, sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de : 10 000 €			
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 4 ans	Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)
<b>Coûts totaux</b>	<b>1 572 €</b>	<b>3 702 €</b>	<b>8 534 €</b>
<b>RIY (Réduction du rendement) par an</b>	<b>15.72%</b>	<b>7.30%</b>	<b>5.82%</b>

Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an.		
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée : 1.50%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie : 0.00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille : 2.94%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents : 1.32%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats : 0,00%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence. Non applicable.
	Commissions d'intéressement : 0.00%	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un niveau convenu à l'avance. Non applicable.

### Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Le Fonds a été créé dans la perspective de détention d'actifs immobiliers sur un horizon long terme en raison de la nature des actifs sous-jacents. Il est recommandé de détenir votre investissement pendant au moins huit (8) ans. Toute détention d'un investissement dans le Fonds pour une durée inférieure est susceptible de pénaliser l'investisseur qui demande le retrait avant l'expiration de celle-ci.

Il est néanmoins possible de demander à tout moment au cours de votre investissement de vous retirer totalement ou partiellement du Fonds. Les conditions et modalités de sortie sont précisées au Chapitre II (Modalités de sortie) de la Note d'Information .

la Société de Gestion ne garantit pas la revente ou le rachat des parts pendant la durée de vie du Fonds. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social de ALDERAN - 22, rue de Courcelles - 75008 Paris

Tél : +33 (01) 42 89 47 95

### Autres informations pertinentes

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts, la note d'information, le bulletin de souscription, et s'ils sont disponibles le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel.