

SCPI ACTIVIMMO COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 10 novembre 2022

Lesquin

5 NOUVELLES ACQUISITIONS POUR LE COMPTE DE LA SCPI ACTIVIMMO

Durant les mois de septembre et d'octobre, ActivImmo a fait l'acquisition de 5 nouveaux actifs situés en France et en Espagne. La surface totale des acquisitions est d'environ 28 000 m² pour un montant global de 26,8 millions d'euros droits inclus. Le portefeuille d'ActivImmo est ainsi composé à ce jour de 91 actifs et la valeur du portefeuille a dépassé les 475 millions d'euros.

ActivImmo réalise sa troisième acquisition en Espagne

Le 27 octobre, ActivImmo a fait l'acquisition d'un ensemble industriel à usage d'entrepôts et bureaux de 1 600 m², dont 216 m² de bureaux d'accompagnement en mezzanine.

Le bien est situé dans la zone de Saint-Sébastien, plus précisément dans la commune d'Urnieta au sein de la zone industrielle d'Eratzu. Cette dernière est reconnue comme une localisation « prime » pour les activités logistiques de Saint-Sébastien. L'actif bénéficie d'une bonne accessibilité par voie routière, notamment avec l'autoroute A15 à proximité immédiate du site.

Construit en 1993, le bien possède des caractéristiques techniques standards pour cette typologie d'actif. D'important travaux ont cependant été réalisés en 2022 dans le cadre de la régularisation du nouveau bail avec le locataire actuel.

L'actif est ainsi intégralement loué et exploité par General Logistics Systems Spain (GLS) - un des leaders dans la livraison de colis en Espagne. La stratégie



Saint-Sébastien, Espagne

d'investissement consistera donc à pérenniser l'état locatif avec l'exploitant actuel et dont l'activité est en pleine expansion.

Cette acquisition s'inscrit dans la continuité de la stratégie de diversification géographique initiée par ActivImmo et entreprise dès juin en Espagne. Les investissements réalisés dans certains pays à l'étranger permettent aux associés de profiter d'une fiscalité avantageuse et donc d'améliorer le rendement final perçu.

Présence renforcée dans le Sud-Ouest français

ActivImmo a également fait fin octobre l'acquisition de deux entrepôts frigorifiques en Haute-Garonne. Ces actifs de 2 071 m² et de 2 835 m² se situent respectivement à Villeneuve-de-Rivière et à Toulouse. Les terrains d'assiettes, clos et sécurisés, représentent une surface de 12 000 m² environ et comprennent des emplacements de stationnement PL et VL en nombre.

Les actifs disposent d'une localisation stratégique sur l'arc Atlantique et bénéficient d'une bonne accessibilité par voie routière (autoroute A61, A63 et A64 à proximité).

Ils sont intégralement loués avec des baux de très long terme à la société Relais d'Or Miko, groupe Pomona - un des leaders nationaux de la distribution livrée de produits destinés aux professionnels de la restauration et commerces de proximité.

Ces acquisitions réalisées par votre SCPI portent donc sur des actifs qui constituent des maillons essentiels de logistique urbaine, ici, en particulier, dédiée à l'alimentaire.



Acquisition d'un portefeuille en Sale & Lease Back auprès du groupe La Poste

ActivImmo a clôturé le troisième trimestre en acquérant le 30 septembre le portefeuille Colisvia composé de deux bâtiments de logistiques urbaine. Ces actifs, respectivement, de 8 427 m² et de 7 154 m² se situent à Lesquin et à Moreuil, dans la région Haut-de-France.

Les 2 actifs sont situés dans le secteur nord de la dorsale logistique française. En particulier le site de Lesquin bénéficie d'une localisation « prime » en plein cœur du CRT, le plus grand centre de transport du nord de la France et le plus vaste site logistique de la métropole lilloise au cœur d'un nœud autoroutier d'envergure européenne. Les 2 actifs disposent d'excellentes caractéristiques techniques pour leur usage.

Le site de Lesquin dispose par exemple d'une hauteur libre de 10 mètres et de 23 portes à quais. Le site de Moreuil bénéficie quant à lui d'une hauteur libre minimum de 5,2 mètres et de 14 portes à quais. Les deux sites sont édifiés sur des terrains clos et sécurités d'une surface totale de plus de 46 000 m² et disposant de plusieurs places de stationnement extérieur VL et PL. L'ensemble est détenu en pleine propriété.

Les actifs sont intégralement loués à la société Neolog - l'opérateur de référence et filiale du groupe La Poste qui s'est réengagé dans le cadre de baux commerciaux portant sur la totalité des 2 sites.

L'ensemble de ces acquisitions démontre une excellente capacité d'ActivImmo à sourcer des actifs sur son marché de prédilection et permet ainsi d'assurer un rapport équilibré entre la collecte en jouissance et la collecte investie.



RECHERCHE DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Toutes ces opérations ont été réalisées conformément aux engagements et à la politique ISR de la société de gestion ALDERAN, avec une analyse systématique de la performance extra-financière de ces investissements et l'identification préalable des pistes d'amélioration pendant la phase de gestion, dans le cadre de son approche « Best-in-progress ».

Des baux verts avec une annexe environnementale robuste et ambitieuse ont été négociés dans le cadre du Sale & Lease Back sur les sites de Lesquin et Moreuil.

Alderan a mis en place au cours du troisième trimestre une organisation pour répondre aux exigences du DEET* (Dispositif Eco Efficacité Tertiaire). Cette nouvelle réglementation contraint les propriétaires à améliorer la qualité de leurs actifs afin de réduire leur consommation énergétique.

L'objectif étant que la consommation de chaque immeuble soit inférieure à un seuil défini par ce décret ou, si cela n'est pas atteignable, qu'une réduction de sa consommation de 40% soit effective d'ici 2030. ActivImmo met ainsi en place un plan d'action par immeuble avec l'aide du cabinet Alterea, spécialiste des audits énergétiques. Chaque immeuble sera audité pour les besoins du « décret tertiaire » et cet audit servira aussi à affiner les actions à mener dans le cadre du label ISR.

*Le Dispositif Eco Efficacité Tertiaire (DEET) également appelé « décret tertiaire », impose une réduction des consommations énergétiques progressive pour les bâtiments tertiaires. Cette nouvelle réglementation vise à économiser 60% d'énergie finale dans ces bâtiments à l'horizon 2050.



DÉCOUVREZ
NOS DERNIÈRES
OPÉRATIONS

À PROPOS D'ALDERAN : www.alderan.fr

Alderan est une société de gestion créée en 2015 par Rémy Bourgeon. Elle est issue d'un family office immobilier, Ojirel, spécialisé depuis 22 ans en immobilier professionnel, et en particulier dans le secteur des locaux d'activités et la logistique. Alderan agit de manière indépendante sur l'ensemble du cycle de détention : acquisition, gestion et revente. Sa connaissance du marché et son réseau d'apporteurs d'affaires permettent à Alderan d'avoir accès à des opérations exclusives et « off market ».

Contact Alderan : Pauline Collet, Directrice du Développement et du Marketing – pc@alderan.fr – 06 12 17 39 54
Contact Presse : Benjamin Le Baut, Directeur Général – bl@alderan.fr – 01 42 89 47 95