

SCPI ACTIVIMMO COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 20 décembre 2022

Attignat

ACQUISITIONS FRANÇAISES DE LA SCPI ACTIVIMMO EN NOVEMBRE ET DÉCEMBRE 2022 : 5 ACQUISITIONS ET 21 NOUVEAUX ACTIFS D'UNE VALEUR TOTALE DE 75M€

Activimmo a réalisé entre la fin novembre et la mi-décembre l'acquisition de deux portefeuilles logistiques, d'un parc d'activités, et de deux actifs individuels localisés en France. La surface totale des acquisitions est d'environ 77 000 m² pour un montant total de plus de 75 millions d'euros (hors droits). Le patrimoine d'Activimmo est ainsi composé à ce jour de 112 actifs et la valeur du portefeuille a dépassé les 551 millions d'euros (hors droits).

ACQUISITION 1 : Un portefeuille de 4 entrepôts logistiques avec une WALB de 10,8 ans

Le 29 novembre, Activimmo a agrandi son patrimoine en achetant 4 entrepôts logistiques situés en région Grand Est, Loire Atlantique et Bourgogne Franche-Comté. La surface locative totale du portefeuille est de 12 003 m² avec des surfaces unitaires oscillant entre 1 577 m² et 6 226 m². La valeur du portefeuille est de 5,9 millions d'euros.

L'ensemble immobilier est détenu en pleine propriété et dispose de plus de 80 000 m² de foncier clos et sécurisé. Tous les actifs disposent de nombreuses places de stationnement extérieur poids lourds (PL) et véhicules légers (VL).

Les sites sont intégralement loués (TOF 100%) et exploités par une société de transport spécialisée en logistique urbaine.

Le portefeuille affiche un excellent état locatif avec une WALB égale à 10,8 ans et sécurise ainsi les rendements de la SCPI sur une durée supérieure à la durée minimale de placement recommandée de 8 ans.

Performances ESG : Les actifs composant le portefeuille bénéficient d'un positionnement géographique stratégique et d'une bonne accessibilité aux grands axes, point très important dans la notation ESG d'Activimmo. Cette localisation leur permet d'intégrer la classification « Best-in-Progress » au sein du patrimoine.

ACQUISITION 2 : Portefeuille « WHEELS » - 14 actifs à usage d'entrepôts logistiques et transports sur la dorsale logistique et l'arc atlantique

Le 9 décembre, Activimmo a acquis pour 53 millions d'euros un portefeuille logistique d'une surface locative totale de

plus de 45 000 m² répartie entre 14 actifs. Les sites sont principalement localisés à proximité de grandes métropoles, le long des deux principaux axes logistiques français : la dorsale logistique et l'arc atlantique, conformément à la stratégie immobilière d'Activimmo.

Au sein du portefeuille, environ 30 000 m² sont dédiés à usage d'entrepôts et 15 000 m² aux transports. Les tailles unitaires des actifs oscillent entre 440 m² et 9 000 m². L'emprise foncière globale du portefeuille « Wheels » est d'environ 300 000 m². Les sites disposent de nombreuses places de stationnement extérieur poids lourds (PL), véhicules légers (VL) et de portes à quais.

Les sites sont intégralement loués (TOF 100%) et exploités par des locataires de qualité comme Jacky Perrenot – un des premiers acteurs français du transport routier de marchandises, XPO Logistics – entreprise américaine de logistique fondée en 1989 ainsi que Pro à Pro – grossiste



alimentaire pour les professionnels. Le portefeuille affiche une WALB de 7,7 ans. Le ratio de densité de 15% permet d'envisager des stratégies d'extension, une réelle source de valeur ajoutée et de création de valeur.

Performances ESG : Les actifs composant le portefeuille ont été construits entre 1989 et 2013. Les sites les plus modernes sont ainsi conformes aux normes récentes en matière de construction. Cela concerne notamment le double vitrage, l'éclairage par LED et pour certains une production électrique directement sur site.

ACQUISITION 3 : Parc d'activités et logistique de plus de 16 000 m² à Gondreville, à proximité de Nancy

Le 9 décembre, ActivImmo a également signé l'acquisition d'un parc d'activités et de logistique composé de 6 bâtiments à Gondreville, commune située à 17 km à l'est de Nancy, dans le Grand Est. Ce parc d'activités implanté au sein de la ZAC du Bois de Tambour est composé de 6 bâtiments dont 5 d'activités et un bâtiment dédié uniquement à la logistique. La surface utile globale est de 16 743 m². Le prix d'acquisition de cet actif est de 11 millions d'euros.

L'ensemble immobilier présente de très bonnes caractéristiques techniques pour cette classe d'actifs. Les bâtiments disposent de bonnes hauteurs libres (7 à 10 mètres selon les bâtiments) et bénéficient de 18 portes à quai et de 18 portes sectionnelles. De plus, d'importants travaux ont été réalisés entre 2017 et 2022 pour améliorer les performances environnementales des bâtiments.

Le parc d'activités est édifié sur un terrain clos et sécurisé de 122 000 m² dont 25 000 m² de foncier constructible. Plusieurs places de stationnements extérieurs pour véhicules légers (VL) complètent l'ensemble immobilier.

Le site présente un taux d'occupation financier de 95% en multilocation. La demande placée dans la zone concernée ne cesse cependant d'augmenter par rapport aux offres disponibles. Les loyers actuellement en place sont quant à eux inférieurs à la valeur locative du marché, ce qui confère à cet ensemble immobilier une liquidité locative importante ainsi qu'un potentiel de valorisation conséquent en cas de départ d'un des locataires en place.



Gondreville

La revalorisation potentielle des loyers combinée à la présence d'un foncier constructible confère à cet actif un fort potentiel de création de valeur à l'avenir.

Performances ESG : Ce parc d'activité multi-locataires et arboré bénéficie d'améliorations énergétiques telles que le déploiement d'éclairages LED ou encore un suivi des consommations énergétiques automatisé.



Élancourt

ACQUISITION 4 : ActivImmo acquiert la pleine propriété du Parc Buroplus à Élancourt (78)

Le 15 décembre, ActivImmo a fait auprès de Perial AM, l'acquisition d'un bâtiment d'activités et bureaux de 1 600m² au sein du Parc Buroplus à Élancourt (78). Pour rappel, La Française REM avait déjà cédé à la SCPI ActivImmo un ensemble de 3 bâtiments d'activités faisant partie de ce même parc en mai 2022.

Cette opération a ainsi permis à ActivImmo de reconstituer la pleine propriété sur ce parc d'activités de 5 500 m², intégralement occupé.

Le bien acquis est à ce jour exploité par la société AMETEK – société spécialisée dans le secteur d'activité du commerce de gros de fournitures et équipements industriels divers. Le site bénéficie d'une bonne accessibilité par voie routière avec notamment les autoroutes A12, A13 et A86 à proximité et présente de bons fondamentaux notamment en termes de caractéristiques techniques.

Performances ESG : La reconstitution de la pleine propriété de ce parc permettra de mettre en place avec plus d'aisance les actions ESG dans les espaces communs. Des actions comme une mise en place d'un abri vélo ou de tables de pique-nique à l'usage de tous sont envisagées.

Diverses actions de rénovations et d'améliorations énergétiques légères sont déjà en cours de réalisation. Nous pouvons notamment citer la reprise ponctuelle de l'isolation des menuiseries et le projet d'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques.

ACQUISITION 5 : Un ensemble immobilier à usage de stockage, atelier et bureaux à Frontignan (34)

Le 15 décembre, ActivImmo a également signé l'acquisition d'un ensemble immobilier d'environ 1 700 m² à 20 minutes au sud-ouest de Montpellier, au sein de la ZAC du Mas de Klé. Le bien est destiné à usage de stockage, d'atelier et de bureaux. Construit en 2012, cet actif en périphérie de Montpellier bénéficie de bonnes caractéristiques techniques avec notamment une structure / charpente métallique et une toiture de type bac acier isolé. La hauteur sous plafond pour la partie entrepôt est d'environ 8 mètres et le site dispose de plusieurs quais de chargement et portes de plain-pied.

Le site est intégralement loué et occupé à ce jour par une société spécialisée dans le secteur d'activité de la fabrication de biscuits, biscottes et pâtisseries de conservation. **La stratégie sur cet actif consistera donc à pérenniser l'état locatif avec l'exploitant historique du site dont l'activité est en pleine expansion.**

Performances ESG : La signature du nouveau bail lors de l'acquisition a permis d'inclure une annexe environnementale afin d'avancer conjointement (locataire et bailleur) sur le déploiement d'améliorations énergétiques sur le bâtiment. L'analyse technique pré-acquisition a permis d'identifier les forces du bâtiment telles que l'éclairage naturel important mais aussi d'établir les axes d'améliorations de ce site (optimisation Led pour éclairage artificiel, collecte des données...).

Dans toutes ces opérations, Alderan était conseillé par l'étude Lasaygues.

L'ensemble de ces acquisitions démontre l'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.



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