

SCPI ACTIVIMMO COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 30 décembre 2022



Bilbao, Espagne

LA SCPI ACTIVIMMO TERMINE L'ANNÉE 2022 AVEC 2 NOUVELLES ACQUISITIONS EN ESPAGNE

Pour ActivImmo, le mois de décembre a été marqué par de nouvelles acquisitions. Après 17 actifs achetés sur le sol français, le véhicule phare d'Alderan termine l'année avec 2 nouvelles acquisitions en Espagne. Le montant de ces investissements s'élève à plus de 12M€ (droits inclus) pour une surface totale d'environ 20 000 m². Pour rappel, ActivImmo a entamé sa diversification à l'international au mois de juin 2022 et possède aujourd'hui 5 actifs en Espagne.

ACQUISITION 1 : Actif immobilier à usage d'entrepôt logistique à proximité de Madrid

Le 13 décembre, ActivImmo a fait l'acquisition d'un bien immobilier situé à San Augustin de Guadalix, à 40 km au nord de Madrid. La surface utile totale du bâtiment est d'environ 14 920 m² à usage d'entrepôt avec des bureaux d'accompagnement. Construit en 1988, le bien bénéficie de caractéristiques techniques standards pour ce type de bâtiment. L'ensemble nécessite néanmoins des travaux de rénovation pour une remise à niveau globale du site. Le bien dispose d'ores et déjà de 29 quais de chargement et de 8 monte-charges.

Le bien a été vendu vacant. Alderan a cependant négocié avec le vendeur une garantie locative de deux ans. La société de gestion est néanmoins confiante quant à la commercialisation locative de cet actif et cela pour les raisons ci-après. L'actif bénéficie, d'une part, d'un accès immédiat à l'autoroute A1 - une des principales artères du transport et de la logistique en Espagne. Il possède donc une très bonne accessibilité par voie routière - le critère essentiel pour cette typologie d'actif. D'autre part, **Alderan connaît bien le secteur de San Augustin de Guadalix**, où la société de gestion possède depuis 2018 un ensemble de deux entrepôts logistiques alloués à son fonds OPPCI Organa III. Le secteur est de plus en situation de sous-offre locative face à une demande croissante. Le précédent prioritaire n'a pas pu en tirer avantage par manque de travaux de remise à niveau. Chose qu'Alderan a, en revanche, d'ores et déjà prévue.

Performances ESG : l'ancienneté du bâti permet d'envisager une importante marge d'amélioration en matière de performances ESG pour ce site. Dans le cadre de la remise à niveau globale, un accent particulier sera mis sur l'efficacité énergétique de l'actif grâce notamment à la mise en place de solutions techniques performantes pour l'éclairage dans les zones d'activités et de logistique.

ACQUISITION 2 : Local d'activités près de Bilbao avec une WALB de 10 ans

Le 28 décembre, ActivImmo a acheté, dans le cadre d'une opération de Sale & Lease Back, un bâtiment à usage d'activités avec bureaux d'accompagnement d'une surface totale de 5 041 m² situé à 37 km au Sud-Est de Bilbao. Le bâtiment bénéficie d'une bonne accessibilité routière avec notamment la N-634 à proximité. L'ensemble immobilier bénéficie de caractéristiques standards pour cette typologie d'actif.

L'acquisition s'accompagne de la signature d'un nouveau bail portant sur la totalité de l'actif, avec le groupe Mecanifran - spécialiste en fabrication de composants dans le secteur automobile - **d'une durée de 25 ans dont 10 ans fermes**.

Alderan veillera à accompagner le locataire en place dont l'activité est en pleine expansion. Il convient également de noter que l'indexation annuelle des loyers sera calculée en fonction de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) espagnol, ce qui est favorable en période de forte inflation.

Performances ESG : le bâtiment dispose de quelques bons fondamentaux en matière d'ESG, notamment avec un éclairage naturel particulièrement qualitatif pour un actif de cette catégorie. Ce bâtiment sera par ailleurs prochainement doté d'une installation photovoltaïque en autoconsommation et cela dans le cadre d'un accord trouvé entre le locataire/vendeur et l'opérateur photovoltaïque Nexus. Ce dispositif entrera donc en parfaite adéquation avec le plan d'amélioration de démarche ISR d'Alderan.

Dans ces opérations espagnoles, Alderan était conseillé par le Cabinet Athol en tant qu'Operating Partner et le Cabinet d'avocats M&B Abogados (Barcelone).

L'ensemble de ces acquisitions s'inscrit dans la stratégie de diversification géographique d'ActivImmo et permet d'atteindre des rendements immobiliers immédiats haut de fourchette. Après avoir fait avec assurance ses premiers pas à l'étranger en 2022 et compte tenu de la conjoncture actuelle du marché, Alderan n'hésitera pas à investir en 2023 dans des actifs situés dans la zone Euro et cela notamment pour faire profiter à ses associés d'une fiscalité avantageuse.



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