

SCPI ACTIVIMMO COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 20 avril 2023

 Alderan

Murcia

ACQUISITIONS DU PREMIER TRIMESTRE 2023 POUR LA SCPI ACTIVIMMO : PRÈS DE 130 M€ INVESTIS & ACCÉLÉRATION DE LA DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE

L'année 2023 a démarré en trombe pour ActivImmo. La SCPI a réalisé 7 nouvelles acquisitions (représentant un total de 13 actifs) au cours du premier trimestre, pour un montant total d'environ 130 millions euros. Le volume investi place le premier trimestre 2023 en deuxième position depuis la création de la SCPI.

La stratégie de diversification géographique dans la Zone euro se poursuit et s'amplifie avec une première acquisition en Italie et trois nouvelles acquisitions en Espagne, conformément aux annonces de début d'année.

Italie – un entrepôt logistique de plus de 40 000m² entre Gênes et Milan

Le 27 mars 2023, la SCPI ActivImmo a signé l'acquisition de son premier actif en Italie d'un montant total de 26 millions d'euros (hors droits). Il s'agit d'un bâtiment à usage d'entrepôt logistique de 42 000m². L'actif est idéalement situé à proximité de grands axes autoroutiers.

Acquis dans le cadre d'une opération de sale & lease back, le site est entièrement loué avec une WALB de 6 ans à un acteur important de la logistique tant au niveau national qu'international.

De surcroît, le volume locatif, la qualité du bâtiment, l'emprise foncière importante avec un potentiel de développement font de cette opération une opportunité rare sur le marché italien, contraint par sa géographie.

En détail, cet entrepôt de « Classe A » édifié sur un terrain de 157 000m² offre une possibilité d'extension de plus de 20 000m² supplémentaires ce qui représente un potentiel de création de valeur pour la SCPI.

L'actif présente une note ESG de 34,5/100 et intègre la catégorie « Best-in-Progress » du patrimoine d'ActivImmo. La SCPI vise à améliorer la performance extra-financière de cet actif pour porter sa notation à la valeur cible de 60/100.

Espagne – 3 nouveaux actifs pour un total de plus de 33M€

ActivImmo poursuit son développement en Espagne avec son partenaire opérationnel local – ATHOL Asset dirigé par Myriam Fréval. L'équipe d'Alderan saisit l'opportunité de ce communiqué pour remercier Myriam et l'équipe d'ATHOL Asset pour son implication, son professionnalisme et sa connaissance du marché local appuyant le déploiement international d'Alderan. **Le patrimoine espagnol d'ActivImmo comprend à ce jour 8 actifs et représente une surface totale de plus de 100 000m².**

Le premier actif acquis en Espagne en 2023 est situé à Massalavés, dans la périphérie de Valence. Il s'agit d'un entrepôt logistique d'environ 15 000m² et construit en 2005. L'actif bénéficie d'une excellente localisation et accessibilité routière avec notamment l'échangeur de l'autoroute A7 à proximité immédiate. Le site est édifié sur un terrain de plus de 26 000m² comprenant des places de stationnement pour véhicules légers.

Le locataire du site – ONTIME Transporte y Logistica, société spécialisée dans la logistique et le transport - a signé avec ActivImmo un bail triple net d'une durée de 15 ans ferme. Le locataire s'est par ailleurs engagé à réaliser sur le site les travaux nécessaires pour obtenir le label d'environnemental BREEAM Very Good. La note ESG actuelle du site est de 31/100, la valeur cible après amélioration pourrait atteindre 78/100.



Massalavés

La deuxième opération réalisée par ActivImmo en 2023 en Espagne se situe également à proximité de Valence, à Lliria. Cet actif est un entrepôt logistique d'environ 17 000m² construit en 2003. Il est intégralement loué à une société spécialisée dans le secteur de la fabrication et de la vente de produits pour les personnes à mobilité réduite – KMINA. L'activité du locataire étant en pleine expansion, la stratégie sur cet actif consistera à pérenniser son état locatif et à améliorer ses performances extra-financières en portant la note ESG de 32/100 à 64/100.

Le troisième actif espagnol acheté par ActivImmo au premier trimestre 2023 est à Murcia, au sud-est du pays près d'Alicante. Il s'agit d'un ensemble de bâtiments à usage de production cosmétique et de stockage d'une superficie totale de plus de 22 000m², loué pour une durée minimale de 15 ans par Tahe Productos Cosméticos SL, une société leader dans le secteur des cosmétiques.



Les bâtiments ont été construits entre 2008 et 2018 et sont édifiés sur un terrain clos de plus de 60 000m². La présence de foncier résiduel constructible ouvre la possibilité d'extensions futures et donc de création de valeur pour la SCPI.

La note ESG actuelle du site est de 40/100, elle pourrait cependant être rapidement améliorée pour viser une note de 64/100.

France – un locataire de renom, un portefeuille de 7 actifs et un parc d'activités de 12 bâtiments

Les investissements d'ActivImmo en France suivent rigoureusement la stratégie définie à son lancement, à savoir l'acquisition de sites logistiques et d'activités en périphérie des zones urbaines. Durant les trois premiers mois de l'année 2023, la SCPI a déjà investi près de 70M€ (hors droits) sur cette typologie d'actifs en France. **Leader sur ce segment de marché en France, ActivImmo tire avantage de la récente décompression générale des taux afin de réaliser des opérations avec des rendements attractifs.**

ActivImmo a acquis fin janvier un ensemble logistique d'environ 20 000m² loué au groupe LVM. Le site est composé de plusieurs bâtiments à usage mixte dans le département du Val d'Oise en région Ile-de-France dans l'agglomération de Cergy-Pontoise. Il bénéficie d'une



bonne accessibilité par voie routière avec notamment l'autoroute A15 à proximité.

Alderan prévoit d'importants travaux d'aménagement sur ce site afin de répondre aux besoins immobiliers de l'exploitant dont l'activité est en pleine expansion.

En mars, ActivImmo a acquis un portefeuille de 7 actifs situés en régions Ile-de-France, Bourgogne-Franche-Comté, Grand-Est & Auvergne-Rhône-Alpes. La surface totale du portefeuille est de 10 847m², ce sont des actifs de petite taille avec des surfaces unitaires oscillants entre 640 et 2 500m². Ces actifs banalisés ont une très forte spécificité liée à l'activité de leur locataire, à savoir le domaine de la sécurité. Le locataire en place présente une excellente solvabilité et a une stratégie de développement.

La dernière acquisition en date d'ActivImmo est le parc « Les Marches de l'Oise » - un ensemble de 12 bâtiments à usage logistique et d'activités. La surface totale du parc est de plus de 47 000m² pour un prix d'acquisition de d'environ 47M€ (hors droits).

Le parc « Les Marches de l'Oise » est situé au sein du département de l'Oise en région Hauts-de-France. Il est implanté sur les communes de Creil et de Montataire. Le site bénéficie d'une bonne accessibilité par voie routière avec notamment les autoroutes A1 et A16 à proximité. Développés sur le site de l'ancienne usine Chaussou, les bâtiments ont été construits entre 1960 et 2017. L'emprise foncière constitue un terrain clos et sécurisé d'environ 26 hectares. Des réserves de constructibilité immédiate offrent des sources de valeur ajoutée pour ActivImmo.

Alderan a dès à présent lancé un programme ESG afin de porter la notation de ce site de 42/100 à 60/100. La mise à niveau environnementale du site comprend notamment l'installation de bornes de recharge électrique, la mise en place d'un éclairage LED, la création d'un parking à vélo et d'une offre de co-voiturage. Une étude environnementale plus détaillée du site pourrait révéler de nouvelles pistes d'amélioration possibles.

Le patrimoine d'ActivImmo est constitué, à la suite de ces dernières acquisitions, de 127 actifs situés en la France, en Italie et en Espagne. Il représente aujourd'hui une surface globale de plus de 850 000m². Le contexte actuel du marché de l'immobilier logistique est favorable à la stratégie mise en place par Alderan pour son véhicule phare. La société de gestion a par ailleurs déjà sécurisé près de 200M€ de pipeline pour les mois à venir.



**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 23 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