

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 22 septembre 2023

COMMUNICATION D'ALDERAN QUANT AU PRIX DE LA PART DE LA SCPI ACTIVIMMO

Nous ne pouvons le nier, le marché immobilier connaît actuellement une phase de turbulences, du fait principalement de la remontée des taux directeurs, décidée par les banques centrales pour juguler l'inflation.

Cette hausse entraîne mécaniquement un renchérissement et un durcissement des conditions de financement pour les investisseurs et limite la prime de risque spécifique à l'immobilier par rapport aux taux souverains.

Par ailleurs, le secteur est exposé à des évolutions structurelles majeures, notamment la transition climatique et les évolutions sociétales.

Mais cette situation impacte l'immobilier de différentes manières et plus ou moins lourdement en fonction de la typologie, de l'emplacement et des caractéristiques techniques des actifs sous-jacents.

Cette réalité devrait conduire le marché à observer les baisses du prix des parts de certaines SCPI avec recul et discernement, et à distinguer le bon grain de l'ivraie.

Dans ce contexte spécifique, il peut être utile de rappeler que la SCPI Activimmo bénéficie d'un patrimoine relativement récent (acquis depuis 2020) et entièrement dédié à l'immobilier d'activité et logistique, classe d'actif qui prouve encore sa résilience, portée par :

- **des fondamentaux solides** qui, nous le rappelions en juillet, sont plus que jamais présents ;
- **des macro-tendances qui ne se démentent pas** : essor du e-commerce, réindustrialisation, évolution des habitudes de consommation, qui génèrent des besoins toujours plus importants en surfaces dédiées à l'hébergement d'activités, au stockage ou au transports des marchandises.

En parallèle, **la raréfaction des fonciers et la croissance continue des loyers, soutenue par une demande forte et l'indexation prévue aux baux (fondée sur l'inflation) constitue des amortisseurs solides de la baisse de valeurs** induite par un réajustement des primes de risque immobilier. De ce point de vue, la classe d'actif logistique est celle qui a connu, partout en Europe, le réajustement des valeurs le plus rapide (source : MSCI) conséquence probable d'une évolution

inverse tout aussi brutale avec laquelle nous avons composé en 2022.

Malgré ces convictions fortes, conformément à la demande de notre régulateur l'AMF, **nous avons procédé à une évaluation de la valeur de reconstitution de notre SCPI**. Nous avons décidé de procéder à une valorisation interne du patrimoine au regard du coût important que constitue, pour la SCPI et donc ses associés, une campagne d'expertise indépendante supplémentaire.

De plus, notre activité d'investissement intense, pour le compte de la SCPI Activimmo, notamment au cours du 1^{er} semestre 2023 (400 millions d'euro d'investissements depuis le début de l'année), nous permet de disposer d'une parfaite appréciation des valeurs de marché et de bénéficier d'une grande part de patrimoine sous-jacent en mark-to-market.

Cette évaluation confirme la résistance de la SCPI Activimmo, avec une valeur de reconstitution au 30 juin 2023 qui reste très proche de la valeur de la part (611,45 € versus 610 €, en très légère baisse par rapport à l'an dernier où cette valeur était de 612,24 €).

Nous avons par ailleurs modélisé des scénarios poussés de stress des valeurs de marché, qui nous confortent dans le maintien du prix des parts, y compris en projection au 31 décembre 2023.

Il convient enfin de rappeler que la question, certes essentielle, du prix de la part, ne doit cependant pas faire oublier que **la SCPI, est avant tout un placement à long terme, dont la performance est principalement fondée sur du revenu locatif régulier et robuste**. De fait, **le taux de distribution prévisionnel annualisé reste stable à 5,50 % pour 2023 (objectif non garanti)**. Ce taux de distribution est calculé sur la base d'un prix de part inchangé.

Plus encore, **nous sommes même convaincus que c'est le moment de donner l'opportunité à Activimmo de capter sur le marché des opérations à ces prix réajustés, grâce notamment au contexte de marché et à la marge de manœuvre considérable que procure la capacité à acheter sans effet de levier.**

COMMUNIQUÉ DE PRESSE - ANNEXE

Paris, le 22 septembre 2023

VALEURS RÉGLEMENTAIRES

	31/12/2022 (audité)	30/06/2023 (non auditée)	Variation (%)
Valeur de reconstitution (€)	612,24	611,45	-0,1%
Valeur comptable (€)	517,46	513,31	-0,8%
Valeur de réalisation (€)	516,14	510,52	-1,1%
Prix de souscription (€)	610,00	610,00	0,0%

La valeur de reconstitution est quasiment inchangée passant de 612,24€ à 611,45€ entre le 31 décembre 2022 et le 30 juin 2023. Le prix de souscription demeure dans la fourchette de +/- 10% réglementaire.

TAUX DE DISTRIBUTION

	1T2023	2T2023	3T2023 (prévisionnel)	4T2023 (prévisionnel)
Taux de distribution	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%

L'objectif de distribution de 5,5% a été atteint sur les deux premiers trimestre 2023. Alderan prévoit le maintien de ce taux aux 3^{ème} et 4^{ème} trimestres, permettant le maintien d'un taux de rendement annualisé prévisionnel de 5,50% (objectif non garanti).

VALEURS VÉNALES

	Valorisation au 31/12/22 (Valorisation par l'expert)	Valorisation au 30/06/23 (Valorisation interne)	Variation en k€
Valeur du portefeuille (k€)	553 652	849 008	295 356
Plus-value latente (k€)	30 286	28 270	(2 016)

L'augmentation de la valeur du portefeuille provient de son accroissement. La plus-value latente a diminué de 2,0 M€ soit 0,2% de la valeur au 30 juin des immeubles. Le volume du portefeuille a augmenté de 53% depuis le 1^{er} janvier 2023 avec 295M€ d'investissements sur le seul premier semestre 2023.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE - ANNEXE

Paris, le 22 septembre 2023

ENDETTEMENT

La SCPI n'est pas endettée. Deux lignes de trésorerie pour un total de 10 M€ sont à disposition d'Activimmo, mais ne sont pas tirées à ce jour.

COLLECTE 2023

	Collecte trimestrielle (k€)	Capitalisation (k€)	Rachats cumulés (k€)	Rachats en % de la capitalisation
Au 31/03/2023	114 270	926 087	541	0,1%
Au 30/06/2023	94 953	1 021 040	4 623	0,5%
Au 21/09/2023	61 274	1 082 314	5 728	0,5%

Activimmo a collecté depuis le 1^{er} janvier 2023 plus de 270M€. Plus précisément depuis le 30 juin, la collecte nette s'élève à 60M€. Le niveau de retraits, bien qu'en légère hausse, reste très faible en valeur absolue.

ÉTAT LOCATIF

	30/06/2023	30/09/2023 (estimé)	Variation
TOF	98,7%	96,9%	-1,8%
WALB	3,7	4,0	0,3
WALT	6,7	7,0	0,3
Loyer annuel	53 M€	57 M€	4M€

Le TOF se maintient à un niveau élevé. La baisse est liée à la livraison de l'immeuble d'activité de Cergy, mais demeure ponctuelle puisque des baux ont été signés dans les semaines qui ont suivi permettant de démarrer l'exploitation locative.

Les WALB et WALT sont stables.

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