

SCPI ACTIVIMMO COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 20 octobre 2023

 Alderan

Fretin

SCPI ACTIVIMMO : 9 ACQUISITIONS AU 3^{ème} TRIMESTRE POUR UN MONTANT TOTAL DE PRÈS DE 54 MILLIONS D'EUROS (HORS DROITS)

Malgré le contexte de marché chahuté, la SCPI ActivImmo maintient une dynamique de croissance notable et poursuit le développement de son patrimoine. Au cours du troisième trimestre, la SCPI a réalisé 9 acquisitions pour un montant global de près de 54 millions d'euros (hors droits).

Les petits plus de ces investissements : des achats rapides pour maximiser l'effet relatif sur la performance et des niveaux de rendement élevés, reflet du pouvoir accru de négociation des acquéreurs sans financement bancaire, à l'instar de la SCPI ActivImmo.

Clôture du portefeuille « Big Deal »

Le troisième trimestre a été marqué par la finalisation de l'acquisition du portefeuille « Big Deal » - une opération 100% « off-market » comprenant 22 actifs d'une valeur totale d'environ 110 millions d'euros hors droits.

La première phase, en date du 21 juin, concernait 17 actifs. Les phases deux (4 actifs) et trois (1 actif) ont eu respectivement lieu le 6 juillet et le 1^{er} août et ont permis l'acquisition de deux entrepôts logistiques à Bruges et Fretin ainsi que de trois sites d'activités à Moissy-Cramayel, Ingré et Savigny-sur-Orge. La finalisation du « Big Deal » a représenté au troisième trimestre un investissement de 30 millions d'euros hors droits.

Rappelons que cette opération constitue une rare opportunité sur le marché des locaux d'activités et de la logistique, offrant un revenu robuste, une excellente diversification

géographique et des gisements de création de valeur à long terme par le biais de la faible densité de construction et du potentiel de réversion positive.

4 nouveaux actifs & désormais 1 million de mètres carrés sous gestion

Au troisième trimestre, ActivImmo a également réalisé quatre acquisitions unitaires, toutes localisées sur la dorsale logistique, pour environ 24 millions d'euros hors droits. Parmi ces acquisitions, se trouve un ensemble tertiaire de 5 767 m² situé à Andrézieux-Bouthéon (42) entièrement loué à un utilisateur institutionnel. En plus de bénéficier d'un flux locatif pérenne, l'actif offre un potentiel de valorisation intéressant grâce à la possibilité de redéveloppement à terme en parc d'activités et ses réserves foncières constructibles.

L'acquisition du deuxième actif unitaire s'est réalisée en « off-market » et a porté sur un bâtiment à usage de messagerie de 4 250 m²



situé à Voreppe (38). Le site est entièrement loué à un logisticien de premier plan.

La SCPI a également acquis le 25 septembre, en «off-market», un parc tertiaire composé de 5 bâtiments à usage mixte de bureaux et d'activités situé à Boulogne-sur-Mer (62). L'ensemble représente une surface totale de 4 771 m² et dispose d'un état locatif qualitatif et diversifié. L'actif est loué à hauteur de 94%. Des marques d'intérêt sont d'ores et déjà présentes pour la commercialisation d'une cellule vacante de 200 m².

Enfin, ActivImmo a finalisé les acquisitions du troisième trimestre avec l'achat d'un entrepôt logistique de 6 920 m² situé à Beauvais. L'actif est entièrement loué à un utilisateur dont la cotation financière est robuste*. Cette transaction s'est distinguée par sa rapidité d'exécution, l'actif ayant été acquis directement, sans signature de promesse.

Avec ces acquisitions, le portefeuille d'ActivImmo compte désormais 161 actifs répartis en France, en Espagne et en Italie. **Le patrimoine de la SCPI a ainsi franchi le cap symbolique du million de mètres carrés suite aux acquisitions du troisième trimestre.**

« Cash is king »

Bien que le rendement anticipé des acquisitions soit souvent associé à la santé du marché financier et immobilier, il est important de souligner que cette corrélation n'est pas une règle immuable. Certains acteurs, à l'instar d'Alderan, parviennent à tirer leur épingle du

jeu grâce à une gestion intelligente des fonds disponibles.

Le niveau de collecte de la SCPI ActivImmo permet en effet à Alderan d'acheter les actifs sur fonds propres, sans recourir à la dette. Le fait de disposer de liquidités importantes octroie par ailleurs à Alderan un pouvoir de négociation accru auprès des vendeurs et permet souvent une plus grande rapidité des transactions.

En des termes concrets, **le rendement d'un actif peut connaître une amélioration significative entre les attentes initiales du vendeur et le prix de vente final négocié par Alderan.** À titre d'exemple, 0,25% de rentabilité complémentaire* ont ainsi pu être obtenus sur l'une des opérations négociées ce trimestre.

Pour rappel, Alderan est le premier acquéreur d'actifs logistiques et d'activités en France*.**



**DÉCOUVREZ
NOS DERNIÈRES
OPÉRATIONS**

Les investissements passés et les rendements associés ne préjugent pas des investissements et rendements futurs

* Source : CreditSafe

** Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

*** Source : BNP Paribas Real Estate

À PROPOS D'ALDERAN : www.alderan.fr

Alderan est une société de gestion créée en 2015 par Rémy Bourgeon et agréée par l'AMF en 2017 sous le numéro GP-17000026. 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 arbitrage. Sa connaissance du marché et son réseau d'apporteurs d'affaires permettent à Alderan d'avoir accès à des opérations exclusives et « off market ».

SCPI ACTIVIMMO Société Civile de Placement Immobilier

87, avenue Kléber • 75116 Paris RCS Paris 853 533 594. La note d'information a reçu le visa AMF : SCPI n° 19-14 du 26 juillet 2019. Elle est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille. Notice publiée au BALO le 11 septembre 2019.

Contact Alderan : Pauline Collet, Directrice du Développement et du Marketing – pc@alderan.fr – 06 12 17 39 54