



# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 19 janvier 2024

## ALDERAN CLÔTURE LE CLUB DEAL VADORA II PAR L'ACQUISITION D'UN PORTEFEUILLE DE 10 RÉSIDENCES DE TOURISME

Alderan a réalisé, pour le compte de son club deal Vadora II, l'acquisition d'un portefeuille de 10 résidences de tourisme entièrement louées à un opérateur spécialisé. Les actifs sont idéalement situés sur l'ensemble du territoire métropolitain, au sein de stations balnéaires ou de stations de ski de premier plan. La transaction, signée le 28 décembre 2023, a permis de clôturer le club deal Vadora II qui a atteint avec succès son objectif de levée de fonds de 30 millions d'euros.

### 10 résidences mer & montagne aux localisations prime

Vadora II a acquis un portefeuille composé de 10 résidences de tourisme idéalement situées entre mer et montagne, au sein de stations touristiques très convoitées telles que Arcachon, Megève, Anglet, Méribel-Mottaret ou encore Saint-Cyr-sur-Mer.

Le portefeuille représente une superficie foncière totale de 10 hectares, avec une surface bâtie d'environ 16 000 m<sup>2</sup> et répartie de manière équilibrée entre les différents sites.

Les destinations mer et montagne permettent d'optimiser la saisonnalité du positionnement loisir du portefeuille. Les actifs sont intégralement loués à un des leaders nationaux du tourisme avec un engagement ferme courant jusqu'au 31 décembre 2028.

### Création de la valeur avec la cession par lots

La stratégie d'Alderan pour créer de la valeur repose sur un projet d'arbitrage concerté avec l'exploitant et envisagé dans un délai de 4 à 5 ans maximum après l'acquisition. Les atouts immobiliers du portefeuille telles que la localisation et les caractéristiques techniques se prêtent parfaitement à la réalisation de cette stratégie.

Le montant total de la transaction s'élève à 35 millions d'euros hors droits. Un programme d'investissement en capital (CAPEX) est planifié pour mettre efficacement en œuvre cette stratégie, en améliorant notamment les performances énergétiques des résidences.

### Club deal Vadora II

Pour rappel, cette opération constitue la seconde acquisition et clôture Vadora II - un fonds de private equity immobilier créé et géré par Alderan et dédié au secteur du tourisme.

La première opération, réalisée en partenariat avec la Caisse des Dépôts, a porté sur l'acquisition le 10 mai 2023 du Club Med « Les Boucaniers » situé à Sainte-Anne en Martinique. Pour en savoir plus sur cette opération, veuillez consulter notre communiqué de presse du 30 mai 2023 ou ouvrir le lien suivant : <https://bit.ly/48PknqG>.

La valeur du portefeuille Vadora II s'élève ainsi aujourd'hui à 80 millions d'euros. Le TRI cible des fonds propres du fonds est de 10%\* non garanti avec une durée de vie du fonds prévisionnelle de 6 ans.

**\* Il est rappelé que le montant du capital investi n'est pas garanti. L'objectif ci-dessus est fourni à titre d'illustration uniquement et est fondé sur des projections et des simulations de la société de gestion. Dans ce contexte, il n'y a absolument aucune garantie que ces investissements seront rentables.**

À PROPOS D'ALDERAN : [www.alderan.fr](http://www.alderan.fr)

Alderan, établie en 2015 et agréée par l'AMF en 2017, est une société de gestion indépendante issue du family office immobilier Ojirel, un acteur spécialisé dans l'immobilier professionnel depuis 23 ans. Forte d'une équipe composée de 46 professionnels de l'immobilier, Alderan propose une gamme variée de produits d'investissement adaptés aux besoins des investisseurs professionnels et des particuliers, comprenant les OPPCI, Club Deal, SCPI, ainsi qu'une gestion dédiée. Agissant de manière autonome à chaque étape du cycle de détention, de l'acquisition à la gestion et à l'arbitrage, la société tire avantage de sa connaissance approfondie du marché et de son réseau d'apporteurs d'affaires pour accéder de manière privilégiée à des opportunités exclusives et « off market ».

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