Beychac

SCPI **ACTIVIMMO** COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 28 juillet 2023

« **BIG DEAL** » - **UNE OPÉRATION XXL** POUR LA SCPI ACTIVIMMO

Alderan confirme son statut de leader français dans le secteur de l'immobilier logistique en réalisant une acquisition majeure. La société vient de réaliser, dans le cadre d'une négociation directe avec Etche, plateforme d'immobilier logistique de KKR en France, l'acquisition du portefeuille « Big Deal », comprenant 22 actifs répartis sur l'ensemble du territoire français. Ce portefeuille représente une superficie totale d'environ 116 000 m², pour un montant d'investissement d'environ 110 millions d'euros hors droits. Avec ce portefeuille, ActivImmo aura investi pour plus de 265 millions d'euros au premier semestre 2023.

L'acquisition du portefeuille se déroule en trois étapes : la première a eu lieu le 21 juin et concernait 17 actifs, la deuxième phase comprenait quant à elle l'acquisition de 4 actifs. La phase finale aura lieu en août 2023 avec l'acquisition du dernier actif.

Les actifs bénéficient d'une localisation privilégiée et stratégique. La majeure partie de ces actifs est judicieusement répartie le long de la dorsale logistique et de l'Arc atlantique, avec un total de 6 actifs en Île-de-France, région clé du marché logistique. De plus, la plupart des entrepôts logistiques ou d'activités s'inscrivent dans la catégorie des actifs logistiques du « dernier kilomètre », jouant ainsi un rôle essentiel dans la chaîne de distribution.

Le portefeuille présente un taux d'occupation locatif de 97 % et compte parmi ses locataires des entreprises telles que GXO Logistics, France Boissons, Xerox, Volvo Trucks, Loomis ou encore La Poste.

Andrézieux

Ce portefeuille offre un potentiel significatif de création de valeur, notamment grâce à son faible taux de densité qui n'est que de 36 %. Cela souligne la possibilité de restructuration, de construction d'extensions et donc d'augmentation potentielle des loyers.

Une autre opportunité de création de valeur à long terme réside dans la durée des baux existants. La durée moyenne pondérée des baux jusqu'aux prochaines échéances (WALB) est de 2,86 ans, tandis que la durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT) est de 4,52 ans. Couplés à des niveaux de loyer offrant des potentiels de réversion positive, le portefeuille bénéficie d'un taux de réversion importante à court et/ou moyen terme.

Opération 100% «off-market», l'acquisition «Big Deal» est l'illustration par excellence de la capacité d'Alderan à dénicher de rares opportunités sur le marché de la logistique.

Partenaires de la transaction

Alderan remercie la société Etche et toute l'équipe de Vincent Lauret pour son professionnalisme et la qualité des échanges.

La société de gestion a bénéficié de l'expertise et des conseils des cabinets Iréo et Elansym pour le volet technique de cette acquisition.

Concernant les aspects juridiques, Alderan a été conseillée par le cabinet Chemouny Associés. L'analyse des baux et le volet notarial ont été assurés par l'Étude Lasyagues (Hubert de Vaulgrenant et Camille Chansarel).

Alderan tient à remercier sincèrement chacun de ses partenaires pour leur contribution essentielle à la réussite de cette opération.

9 nouvelles acquisitions au T2 2023

Outre le portefeuille «Big Deal», Alderan a récemment réalisé neuf autres acquisitions pour le compte de la SCPI ActivImmo.

Au cours du 2ème trimestre 2023, la SCPI a notamment acquis un bâtiment à usage de messagerie situé à Pau et loué à 100% à la société FedEx, ou encore des locaux d'activités à Besançon actuellement loués à Flowbird, un acteur majeur de la mobilité urbaine et de la ville intelligente.

La SCPI a également fait l'acquisition de foncier à développer dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière (CPI). Le foncier en question se situe à Saint-Pierre-lès-Nemours. La livraison du bâtiment est prévue pour avril 2024. Il s'agit d'un clef en main locatif pour le compte d'un locataire bien connu de la SCPI, le groupe La Poste.

Par ailleurs, l'expansion d'ActivImmo à l'international se poursuit, avec l'acquisition le 30 juin d'un entrepôt logistique de 7 360 m² à proximité de Madrid. Cet actif est intégralement loué à la multinationale allemande Schaeffler et a bénéficié de récents travaux de rénovation permettant l'obtention d'une certification BREEAM In-Use niveau GOOD.

Besançon

Le patrimoine d'ActivImmo est constitué, à la suite de ces dernières acquisitions, de 153 actifs situés en France, en Espagne et en Italie. Il représente aujourd'hui une surface globale de plus de 980 000 m². Le taux d'occupation financier (TOF) se maintient au niveau très élevé de 98,7%.

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 identifié près de 280M€ 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