

SCPI ACTIVIMMO COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 8 juillet 2024



Dublin

LA SCPI ACTIVIMMO INVESTIT PLUS DE 100M€ ET S'ÉTEND EN EUROPE AU PREMIER SEMESTRE 2024

Ce semestre encore, la SCPI ActivImmo a démontré une dynamique d'investissement très soutenue, avec l'acquisition de pas moins de 13 actifs, dans 4 pays différents, pour un montant total de plus de 100 millions d'euros. Après l'Espagne, où la SCPI renforce encore ses positions ce semestre, et l'Italie, ActivImmo a réalisé ses premières opérations en Irlande et en Allemagne. Ces acquisitions s'inscrivent dans un tournant résolument international visant à diversifier le portefeuille, à faire profiter les associés d'une fiscalité favorable et à saisir les nombreuses opportunités offertes par le marché européen de la logistique et des locaux d'activités.

Premières acquisitions en Allemagne et en Irlande

ActivImmo démontre sa capacité à saisir des opportunités sur le marché européen de la logistique et des locaux d'activités en élargissant son périmètre d'action à deux nouveaux pays : l'Allemagne et l'Irlande.

- **Allemagne :** ActivImmo a finalisé l'acquisition du périmètre allemand du portefeuille « Jack », opération de sale & leaseback, comprenant 2 actifs historiquement occupés par le groupe Chapel. Cette opération offre une rentabilité immédiate supérieure à 7,5% ⁽¹⁾ et un engagement locatif robuste et pérenne (9 ans fermes) ;
- **Irlande :** ActivImmo a réalisé sa première acquisition en Irlande avec un parc d'activités multilocataires, à proximité immédiate de l'aéroport de Dublin, offrant un rendement AEM proche de 8% ⁽¹⁾. Le parc, récent et qualitatif, accueille des entreprises renommées et bénéficie du dynamisme économique de ce secteur bien établi du nord de la capitale irlandaise, et propose une surface utile totale de 6 444 m².

4 nouvelles acquisitions en Espagne

ActivImmo continue de se développer en Espagne et de mailler le territoire ibérique avec l'acquisition de quatre nouveaux actifs à Gérone, Saragosse, Burgos et Murcie. Ces actifs présentent tous un rendement AEM proche de 8% ⁽¹⁾.

- **Gérone :** acquisition d'un entrepôt logistique de 14 000m², entièrement loué à Tal Group (spécialisé en distribution de pièces de quincaillerie) pour une durée ferme de 7 ans ;
- **Saragosse :** entrepôt de 13 000m² acquis en « off-market », par le biais d'une opération de sale & leaseback avec le Groupe Citibox et un engagement locatif ferme de 7 ans également ;
- **Burgos :** un ensemble logistique et industriel exploité par un leader mondial dans la fabrication de composants pour l'industrie automobile. L'actif présente un excellent état locatif avec un engagement ferme de 12 ans ;
- **Murcie :** sale & lease back portant sur un entrepôt logistique de plus de 18 000 m² avec un bail ferme de 15 ans avec une multinationale d'import et de distribution d'articles de loisirs. Le site offre également un foncier résiduel constructible de 57 000 m², qui constitue un gisement important de création de valeur à terme.



⁽¹⁾ Les investissements passés et les rendements associés ne sont pas un indicateur fiable des investissements et rendements futurs.

6 acquisitions en France

La France n'est pas en reste et continue d'offrir de belles opportunités, notamment du fait des fondamentaux très solides pour ce secteur, raison pour laquelle la SCPI a poursuivi ses investissements nationaux, notamment 3 opérations en État Futur d'Achèvement. Les investissements en EFA sont rares du fait de la lutte contre l'artificialisation des sols, et permettent de capter des opérations neuves, qualitatives, aux loyers élevés, et à des conditions très favorables pour ActivImmo liées aux garanties locatives et/ou la rémunération des fonds versés, négociées en cours de construction.

- **Soliers** : développement d'une plateforme logistique en EFA de 14 800 m² pour un leader français de la vente en ligne de meubles (clef-en-main locatif), en périphérie de Caen ;
- **Fontenoy-sur-Moselle** : développement d'une plateforme logistique de 25 000 m² en EFA près de Nancy, avec une certification environnementale BREEAM Very Good ;
- **Durtal** : développement d'une plateforme logistique de 31 371 m², en bordure d'autoroute A11, aux portes d'Angers ;
- **Mer et Saint-Amand-les-Eaux** : portefeuille industriel et logistique «Aдова» en sale & lease back, avec des baux fermes de 12 ans ;
- **Belberaud** : Ensemble immobilier à usage d'activité de plus de 6 000m² entièrement occupé par un leader du marché d'accessoires et de produits pour l'entretien de piscine.

À la fin du deuxième trimestre, ActivImmo se trouve même en position de surinvestissement, puisque l'intégralité de la collecte a été consommée et que la SCPI a utilisé une partie des lignes de trésorerie d'avance sur collecte qui avaient été augmentées fin 2023 par la société de gestion Alderan (pour en savoir plus, veuillez consulter le Rapport Annuel 2023, p.13) en anticipation d'un contexte de marché très favorable à l'acquisition.

« Ces lignes de crédit permettent à la SCPI, d'une part de saisir au bon moment les opportunités qui se présentent, et d'autre part d'améliorer mécaniquement la performance puisque les loyers sont perçus par anticipation, avant même la collecte. L'effet relatif est maximum.

De plus, avec l'ouverture de 2 nouveaux pays pour ActivImmo ce semestre, en même temps que la première acquisition aux Pays-Bas pour Comète, la pompe est bien amorcée. Toute la plateforme internationale d'Alderan est en ordre de marche pour continuer à saisir les meilleures opportunités immobilières qui s'offrent actuellement sur les marchés européens », déclare Benjamin Le Baut, Directeur Général d'Alderan.

Comme tout investissement, investir dans une SCPI comporte un risque de perte en capital. Il est rappelé que le montant du capital investi n'est pas garanti et qu'il est recommandé d'investir pendant une période d'au moins 8 ans. Toute souscription doit être effectuée sur la base des conseils en investissement fournis par votre conseiller et de la documentation juridique et réglementaire de la SCPI.

À PROPOS D'ALDERAN : 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 24 ans. Forte d'une équipe composée de près de 50 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 ».

SCPI ACTIVIMMO Société Civile de Placement Immobilier

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

ALDERAN Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-17000026 en date du 5 septembre 2017. Société par actions simplifiée au capital de 1 611 111 euros, domiciliée au 4, avenue Georges Mandel, 75116, Paris, France.

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