

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION T1 2023

Murcia



REPUBLIQUE FRANÇAISE

## L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE (1/2)

L'année 2023 a démarré en trombe pour ActivImmo. Le premier trimestre a été fortement marqué par un niveau très important d'investissements réalisés. Comme annoncé à la fin du trimestre précédent, la SCPI a accéléré sa diversification géographique en faisant sa première acquisition en Italie et en achetant 3 nouveaux actifs en Espagne.

### Acquisitions : 13 nouveaux actifs pour un montant total de 128,8 millions d'euros

Ce trimestre, ActivImmo a investi 128,8 millions d'euros hors droits pour 13 actifs d'une surface totale de 175 349m<sup>2</sup>. Le portefeuille d'ActivImmo compte désormais 127 actifs.

ActivImmo a renforcé sa position en France ainsi qu'en Espagne (avec 3 nouveaux actifs) et poursuit son internationalisation avec sa première acquisition en Italie.

En France, une grande partie des acquisitions vient d'un portefeuille acquis le 21 mars 2022 et composé de 7 sites. Ces actifs sont tous situés dans des emplacements stratégiques et délivreront un rendement immobilier global de 7,3% après première indexation (au 1<sup>er</sup> janvier 2023).

Une autre très belle acquisition est celle de l'actif de Cergy, loué à Louis Vuitton Malletier (groupe LVM) et qui développe 20 104m<sup>2</sup>. Le site nécessite des travaux pour l'adapter aux besoins de son exploitant et le pérenniser sur une implantation stratégique pour le locataire.

Le 31 mars 2023 ActivImmo a fait l'acquisition du plus grand actif de son portefeuille. Il s'agit d'un ensemble immobilier de 12 bâtiments à usage de logistique et d'activités représentant une surface totale de 47 989m<sup>2</sup>. L'actif est situé sur les communes de Creil et Montataire.

En Espagne, 3 entrepôts logistiques ont été acquis : 2 d'entre eux sont situés près de Valence, dont l'un est loué à un des leaders de la logistique en Espagne avec une durée d'engagement ferme de 15 ans, et l'autre à un spécialiste de la mobilité (WALB de 2,2 ans).

## CHIFFRES CLÉS AU 31 MARS 2023



**COLLECTE**  
**114M€**  
au 1<sup>er</sup> trimestre



**CAPITALISATION**  
**926M€**



**DIVIDENDE**  
**8,39€**  
par part au 1<sup>er</sup> trimestre



**LOYERS EN PLACE**  
**42,8M€**

Le troisième actif espagnol est situé à Murcia. Il est loué pour une durée minimale de 15 ans par Tahe Productos Cosmetics SL, une société leader dans le secteur des cosmétiques.

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION T1 2023

Murcia



REPUBLIQUE FRANÇAISE

## L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE (2/2)

Enfin, votre SCPI continue son développement à l'international avec sa première acquisition en Italie d'un entrepôt logistique de 41 767m<sup>2</sup> entre Gênes et Milan, pour un peu plus de 25 millions d'euros hors droits, dans le cadre d'un sale & lease back. La WALB pour cet actif à la signature du bail est de 6 ans.

### État locatif

Le portefeuille d'ActivImmo affiche très peu de vacance avec un TOF (Taux d'Occupation Financier) de 99,8% (contre 98,3% au trimestre précédent).

La WALB et la WALT s'établissent respectivement à 4,0 ans et 7,4 ans.

### 926 millions d'euros de capitalisation

La collecte nette du premier trimestre s'élève à 114 millions d'euros. Ainsi la capitalisation de votre SCPI atteint 926 millions d'euros au 31 mars 2022.

### Dividende au titre du premier trimestre 2023

ActivImmo a versé un dividende de 8,39€ (avant prélèvement fiscaux) par part en pleine jouissance sur le trimestre. Ce rendement est conforme à l'objectif de 5,5% de rendement annuel.

Toute l'équipe d'Alderan vous remercie pour votre confiance !

**RÉMY BOURGEON**  
Président d'Alderan

## RÉCOMPENSES, PRIX & DISTINCTIONS



**PRIX DE LA MEILLEURE  
SCPI SPÉCIALISÉE  
(CAPITAL VARIABLE)**



**TROPHÉE D'OR  
DES MEILLEURES  
SCPI SPÉCIALISÉES**



**MEILLEURE SCPI À  
CAPITAL VARIABLE  
DANS LA CATÉGORIE  
« LOGISTIQUE »**

## Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2023

Le 27 avril 2023, les associés d'ActivImmo se sont réunis en assemblée générale mixte. Ils ont approuvé l'ensemble des résolutions qui leur avaient été proposés. Outre les décisions classiques (quitus, approbations des comptes, affectation du résultat, ...), ils ont renouvelé les membres du Conseil de Surveillance et décidé d'augmenter le capital plafond pour le porter à 2 milliards d'euros.

Les nouveaux membres du Conseil de Surveillance sont :

1. Spirica - représentée par Ugoline Durufle
2. Philippe Baratte

3. Christian Bouthié
4. Jean-Luc Bronsart
5. Philippe Germain
6. Frédéric Cosimi
7. SCI PAJUSO - représentée par Philippe Drouet
8. SCI Crilin – représentée par Pierre Garin
9. Afer Pierre – représentée par Paul Darrière

Ils se réuniront courant juin pour un premier conseil au cours duquel ils éliront leur président et leur vice-président.

# SYNTHÈSE DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2023

Creil

## FOCUS SUR LE PATRIMOINE (1/2)

Au cours du premier trimestre 2023, ActivImmo a fait l'acquisition de 13 actifs pour un montant total de 128,8 millions d'euros (hors droits). Ces actifs se situent en France, en Espagne et pour la première fois en Italie. Le volume investi place le premier trimestre 2023 en deuxième position depuis la création de la SCPI. La surface sous gestion atteint ainsi 867 818 m<sup>2</sup> et pour un prix de revient de 739 millions d'euros (droit inclus).

### Futurs investissements sécurisés

Alderan a sécurisé 11 opérations qui sont soit sous exclusivité, soit sous promesse, pour un investissement total potentiel de 179 millions d'euros hors droits pour les prochains mois. L'ensemble de ces futurs investissements représente environ 195 497 m<sup>2</sup> répartis sur toute la France.

### Financements

ActivImmo dispose de deux lignes de trésorerie non tirées pour un total de 10 millions d'euros. En cas de besoin ActivImmo pourra donc de nouveau les utiliser.

### Immeubles en construction

ActivImmo réalise actuellement différents types de travaux sur 9 actifs de son portefeuille. Il s'agit notamment :

- du suivi de la construction des immeubles acquis en VEFA (Cergy, Montbeugny)
- de travaux d'extension ou de redéveloppement des sites existants (Chauray, Saint-Donat-sur-l'Herbasse, Lesquin, Saint-Cyr-sur-Loire, Briare, Saint-Étienne ; les études étant en cours pour les trois derniers actifs)
- de la reconstruction de l'immeuble de San Augustin de Guadalupe.

Ces travaux s'inscrivent dans la stratégie immobilière de création de valeur d'ActivImmo. Ils sont le fruit de la capacité d'Alderan à identifier les actifs ayant un potentiel de valorisation et à exploiter ce dernier. Alderan a par ailleurs valorisé le patrimoine d'ActivImmo en sécurisant la signature des baux de 9 ans ferme avec le transporteur Bert sur les 3 sites où ActivImmo lui a construit une extension.

## PATRIMOINE AU T1 2023



**127**  
immeubles  
en portefeuille



**179M€**  
de pipeline sécurisé  
(hors droits)



**11**  
opérations  
sous offre



**183M€**  
prix de revient  
droits inclus

## ACQUISITIONS

**LOGISTIQUE :**  
116 189 m<sup>2</sup> (5 actifs)

**LOCAUX D'ACTIVITÉS :**  
59 160 m<sup>2</sup> (8 actifs)

### TOTAL SURFACES ACQUISES :

**175 349 m<sup>2</sup>** dont :

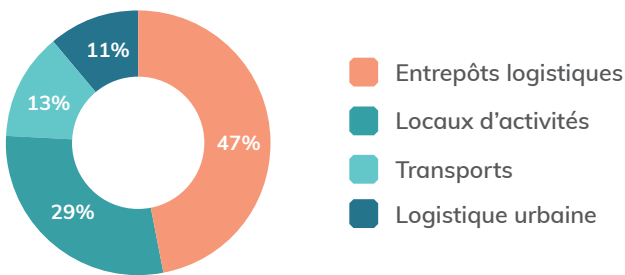
- 54 318 m<sup>2</sup> en Espagne
- 41 767 m<sup>2</sup> en Italie

# SYNTHÈSE DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2023

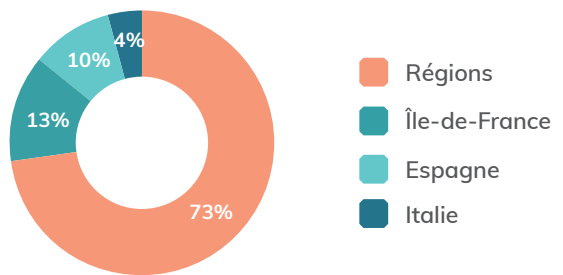
Creil

## FOCUS SUR LE PATRIMOINE (2/2)

### Répartition par typologie (en valeur vénale)



### Répartition géographique (en valeur vénale)



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS AU 31.03.2023



# ACQUISITIONS DU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2023

Capriata d'Orba

## 13 NOUVEAUX ACTIFS EN FRANCE, ESPAGNE ET ITALIE



**Cergy (95)**  
**20 104 m<sup>2</sup> | 12,2 M€**  
(TOF 100% - LVMH)

Typologie : Entrepôt logistique  
Date d'acquisition : 30 janvier 2023  
Localisation : 6-8 Rue du Petit Albi



**Massalavés (Espagne)**  
**14 992 m<sup>2</sup> | 10,7 M€**  
(TOF 100% - Ontime Logística Integral)

Typologie : Entrepôt logistique  
Date d'acquisition : 31 janvier 2023  
Localisation : Avinguda Conchin Ferrer



**Llíria (Espagne)**  
**16 993 m<sup>2</sup> | 5,8 M€**  
(TOF 100% - KMINA)

Typologie : Entrepôt logistique  
Date d'acquisition : 17 mars 2023  
Localisation : Calle Coma de la 19



**Portefeuille «Gold» (7 actifs)**  
**11 794 m<sup>2</sup> | 10,5 M€**  
(TOF 100% - Multilocataire)

Typologie : Locaux d'activités  
Date d'acquisition : 21 mars 2023  
Localisation : France entière



**Capriata d'Orba (Italie)**  
**40 883 m<sup>2</sup> | 25,9 M€**  
(TOF 100% - FM Logistic)

Typologie : Entrepôt logistique  
Date d'acquisition : 27 mars 2023  
Localisation : Cascina Luigiana



**Les Marches de l'Oise (60)**  
**47 866 m<sup>2</sup> | 46,7 M€**  
(TOF 99% - Multilocataire)

Typologie : Ensemble mixte  
Date d'acquisition : 31 mars 2023  
Localisation : Creil / Montataire



**Murcia (Espagne)**  
**22 872 m<sup>2</sup> | 17 M€**  
(TOF 100% - Tahe Productos Cosmetics)

Typologie : Entrepôt logistique  
Date d'acquisition : 31 mars 2023  
Localisation : Avenida de Grecia



DÉCOUVREZ  
NOS DERNIÈRES  
OPÉRATIONS

# ÉTAT LOCATIF au 31.03.2023

Cergy

## SYNTHÈSE DE L'ÉTAT LOCATIF (1/2)

Au 31 mars 2023, le cumul des loyers en place s'élève à 42,8 millions d'euros. Activimmo compte 234 locataires à travers 329 baux. Par ailleurs, aucun impayé significatif n'a été constaté au cours du trimestre.

Trois locataires représentent 30% des loyers :

- le groupe Jacky Perrenot pour 12% (contre 12% au 31.12.2022)
- le groupe Bert pour 11% (contre 14% au 31.12.2023)
- le groupe Leclerc pour 7% (contre 9% au 31.12.2022)

L'accroissement de la taille de la SCPI permet la poursuite de la réduction de l'exposition à chaque locataire, diminuant ainsi le risque locatif. Cependant le locataire Jacky Perrenot fait exception à cette baisse puisqu'il occupe plusieurs actifs acquis ce trimestre. Il s'agit cependant d'un locataire de qualité qui, selon Alderan, ne présente pas de risques particuliers.

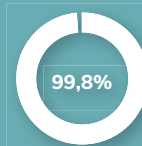
Par ailleurs, étant donné que certains locataires ont plusieurs baux, le risque d'exposition est encore plus réduit. Au 31 mars, le bail dont le loyer est le plus élevé est celui de la SCAPEST représentant 5% des loyers soit 2,2 millions d'euros. Au 31 décembre 2022, il représentait 6,5% des loyers. Cette dilution devrait se poursuivre avec l'accroissement du portefeuille.

### WALB & WALT? FAISONS UN POINT



Scannez ce QR Code pour accéder au glossaire immobilier d'Alderan spécialement élaboré par ses équipes pour vous aider à toujours mieux comprendre votre BTI.

## PRINCIPALES DONNÉES LOCATIVES



**TOF 99,8%**  
taux d'occupation financier



**42,8M€**  
loyers annuels



**329**  
baux



**234**  
locataires

**WALB\***

4,0 ans

**WALT\*\***

7,4 ans

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs.

La durée moyenne pondérée par le montant des loyers restant à courir avant la prochaine possibilité de sortie (WALB\*) est de 4,0 ans. Au trimestre précédent elle s'élevait à 4,4 ans.

La WALT\*\* quant à elle a légèrement diminué passant de 8,0 à 7,4 années.

\* durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances

\*\* durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la fin des baux

# ÉTAT LOCATIF au 31.03.2023

Cergy

## SYNTHÈSE DE L'ÉTAT LOCATIF (2/2)

### Commercialisation des lots vacants

**Lesquin (8 145m<sup>2</sup>)** : la commercialisation du bâtiment de bureaux libérés par Norauto est en cours ; celle des futurs locaux d'activités a été lancée, le terrain a été confié au promoteur pour le lancement des travaux.

La commercialisation de quelques cellules dans les actifs d'Orange, Roncq, Changé et Gondreville est également toujours en cours. Le loyer potentiel de ces cellules s'élève à 248 000 euros.

### Commercialisation des actifs en développement

**Cergy** : le prospect mentionné dans le reporting précédent, pour louer 4 grandes cellules est toujours intéressé et les discussions se poursuivent. D'autres prospects ont été identifiés pour la majorité des cellules restantes.

**Chauray** : toutes les surfaces de bureaux du bâtiment A sont maintenant louées (3 baux ont été signés). Concernant le bâtiment B, un bail qui porte sur l'ensemble des bureaux et 2 cellules d'activité, a été signé. Des discussions sont en cours pour une cellule d'activité du bâtiment B.

### Retard de paiement

Le locataire du site de Noisiel qui a eu des retards de paiement au dernier trimestre a régularisé l'intégralité de la somme due à la SCPI.

## ACTUALITÉS ESG D'ACTIVIMMO



Dans le dernier BTI, Alderan vous a présenté les enjeux et grands principes du DEET (Dispositif Eco Efficacité Tertiaire). Conformément au dernier plan d'action présenté, la campagne d'audit des actifs se poursuit et chacun des nouveaux actifs intègre automatiquement ladite campagne.

Considérant l'accroissement constant du patrimoine, plusieurs vagues d'audits ont été mises en place. L'analyse de la première phase sera présentée courant de l'été 2023.

La société de gestion sera ainsi plus apte à établir un plan concret et spécifique à chaque actif.

L'une des actions envisagées sur la plupart des actifs est la mise en place d'une GTB (Gestion technique du bâtiment), système informatique équivalent d'une domotique, permettant de piloter et d'améliorer l'efficacité énergétique des actifs, qui en sont la plupart du temps dépourvus.

Une analyse détaillée par site est menée pour connaître les spécificités à prévoir. Enfin une consultation auprès de 2 prestataires est en cours pour optimiser le coût de déploiement de ces équipements.

Une campagne de « comités verts » a également été initiée en partenariat avec les locataires les plus significatifs du parc. Cette démarche permet d'échanger avec les locataires sur une stratégie commune de réduction de l'impact environnemental.

**Des actions d'amélioration énergétique sont étudiées au cas par cas en collaboration avec les locataires qui en font la demande. L'ensemble de ces actions répond à l'objectif ESG-ISR d'Activimmo : construire la logistique durable de demain.**

# FOCUS SUR LES REVENUS

Creil

## DIVIDENDE ET PERFORMANCE



**8,39 €**  
dividende du 1<sup>er</sup>  
trimestre par part

**5,50% \***  
taux de distribution  
(T1 2023)

### HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

(les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs)

Période	Montant versé pour une part en pleine jouissance	Taux de distribution annualisé pour une part en pleine jouissance	Date de versement
Total 2020 (12 mois)	36,91 €	6,05%	-
Total 2021 (12 mois)	36,73 €	6,02%	-
Total 2022 (12 mois)	33,56 €	5,50%	-
1 <sup>er</sup> trimestre 2023	8,39 €	5,50%	2 mai 2023

## PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

### PRÉLÈVEMENT LIÉ À LA FISCALITÉ ÉTRANGÈRE

ActivImmo ayant acquis des immeubles en Espagne, un prélèvement à la source a été effectué sur le dividende. **Ce prélèvement concerne tous les associés quel que soit leur régime fiscal.** Il correspond au montant de l'impôt espagnol et ouvre droit un crédit d'impôt français, évitant ainsi une double imposition. **Ce montant s'élève à 7 centimes par part au titre du T1 2023.**

### PRÉLÈVEMENTS LIÉS AUX REVENUS DE DIVIDENDE OU FINANCIERS

Comme précédemment, une autre retenue à la source s'applique sur les revenus financiers et des placements à taux fixe. Celle-ci dépend de la situation fiscale de l'associé. **Pour une part en pleine jouissance au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, un associé personne physique recevrait un montant net de fiscalité de 8,17€.**

	Investisseur à l'impôt sur le revenu	Investisseur BIC IS
Dividende brut	8,39	8,39
Prélèvement fiscalité espagnole	(0,07)	(0,07)
Prélèvement 30% revenus placement à taux fixe (0,17%)	(0,05)	
Prélèvement 30% dividende (0,34%)	(0,10)	
<b>Dividende net</b>	<b>8,17</b>	<b>8,32</b>

\* Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.




# MARCHÉ DES PARTS & ÉVOLUTIONS DU CAPITAL

LÍria

## MARCHÉ DES PARTS

 **PRIX DE SOUSCRIPTION**  
**610€ / part**  
commission de souscription incluse

 **PRIX DE RETRAIT**  
**545,34€**  
par part

 **DÉLAIS DE JOUISSANCE**  
**1<sup>er</sup> JOUR DU 6<sup>ème</sup> MOIS**  
suivant la souscription  
et son règlement



**18 338**

associés



**1 518 174**

parts



**114M€**

collectés  
T1 2023



**926M€**

capitalisation



**186 335**

parts créées  
(net des retraits)

## ÉVOLUTIONS DU CAPITAL

Période	Volume et montants en fin de période			Parts en attente de retrait en fin de période*	Mouvement de parts de la période	
	Nombre de parts*	Capital social (en k€)	Capitalisation (en k€)		Souscriptions*	Retraits*
T2 2022	941 144	470 572	574 098	0	206 127	391
T3 2022	1 127 996	563 998	688 078	0	186 852	311
T4 2022	1 330 846	665 423	811 817	0	202 851	587
<b>T1 2023</b>	<b>1 518 174</b>	<b>759 087</b>	<b>926 087</b>	<b>0</b>	<b>187 327</b>	<b>993</b>

Aucune transaction de gré à gré n'est intervenue au cours du trimestre écoulé.

\*Pour rappel, les parts sont décimalisées conformément à l'article 7.4 des statuts d'ActivImmo. Les nombres de parts sont arrondis à l'unité la plus proche pour plus de lisibilité dans cette présentation.