

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION T2 2023

Beychac



L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Le résumé du deuxième trimestre : le milliard de capitalisation dépassé, 26 nouveaux actifs acquis et un rendement de 5,50% maintenu. L'année 2023 continue sur les chapeaux de roue pour ActivImmo. La SCPI témoigne de nouveau de sa solidité financière et de sa capacité à trouver des opportunités sur le marché de la logistique pourtant actuellement en contraction ⁽¹⁾.

Le Milliard !

Le deuxième trimestre 2023 a marqué une étape symbolique pour ActivImmo - la SCPI a franchi le cap du milliard d'euros de capitalisation. Alderan tient ainsi à exprimer sa profonde gratitude envers tous ses partenaires et associés qui ont placé leur confiance et contribué au développement d'ActivImmo.

Ainsi, au 30 juin 2023, la capitalisation d'ActivImmo s'élève à 1 milliard et 21 millions d'euros, grâce notamment à une collecte brute de 100 millions d'euros - soit une collecte nette de 95 millions d'euros - au cours du deuxième trimestre.

26 nouveaux actifs intègrent le patrimoine

Le niveau soutenu de collecte a été accompagné de forts volumes d'investissement. Au cours du deuxième trimestre, la SCPI a en effet réalisé 10 acquisitions, dont la phase 1 du portefeuille «Big Deal», comprenant à elle seule 17 actifs.

La SCPI a donc acquis 26 actifs au total, représentant un investissement global d'environ 103 millions d'euros hors droits au cours du dernier trimestre. Ces acquisitions sont réparties sur l'ensemble du territoire français, avec en prime un actif situé en Espagne, près de Madrid.

Les actifs en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de Cergy et Montbeugny ont été livrés en juin et ont ainsi été intégrés pleinement au patrimoine de la SCPI. Les revenus locatifs ont donc commencé à être perçus.

Synergie Collecte - Investissement - Distribution

Le tandem collecte-investissement se trouve ainsi au 30 juin 2023 en quasi-équilibre, seulement les 1,5 derniers mois de collecte ne sont pas investis, ce qui est inférieur aux 6 mois de délai de jouissance.

CHIFFRES CLÉS AU 30.06.2023



CAPITALISATION
1,02Md€



COLLECTE BRUTE
100M€
au 2^{ème} trimestre



DIVIDENDE BRUT
8,39€
par part au T2



LOYERS EN PLACE
53M€



ENDETTEMENT
0%



TOF
98,7%

Cette situation permet à ActivImmo de tenir un taux de distribution stable à 5,50%.

Le patrimoine d'ActivImmo est actuellement composé de 152 actifs, représentant une superficie totale de 983 763m². Le taux d'occupation financier (TOF) se maintient à un niveau très élevé de 98,7%.

Conseil de surveillance

Le premier Conseil de Surveillance rassemblant les membres nouvellement élus a eu lieu le 28 juin 2024. Monsieur Christian BOUTHIE a été élu président et SPIRICA représentée par Madame Ugoline DURUFLÉ a été élue vice-présidente du Conseil de Surveillance.

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

RÉMY BOURGEON
Président d'Alderan

⁽¹⁾ BNP Paribas Real Estate «At a Glance 2023 T2 - Logistique»

SYNTHÈSE DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2023

Creil

FOCUS SUR LE PATRIMOINE (1/2)

Au cours du deuxième trimestre 2023, ActivImmo a fait l'acquisition de 26 actifs pour un montant total de 103 millions d'euros (hors droits). Ces actifs se situent en France et en Espagne. La surface sous gestion atteint 983 463m² pour un prix de revient de 803 millions d'euros (droit inclus).

Acquisitions du trimestre

L'opération qui a marqué le deuxième trimestre fut l'acquisition de la première partie du portefeuille « Big Deal ». Composé de 22 actifs répartis sur l'ensemble du territoire français, le portefeuille totalise une superficie d'environ 115 600 m². La valeur totale de ce dernier dépasse quant à elle la somme conséquente d'environ 110 millions d'euros.

L'acquisition de la phase 1 comprenant 17 actifs a eu lieu le 21 juin tandis que 4 des actifs restants ont été acquis le 6 juillet. Le dernier actif sera quant à lui acquis en août.

Opération 100% « off market », ce portefeuille XXL est une opportunité rare et très recherchée sur le marché de la logistique. L'hétérogénéité géographique, la granularité du portefeuille, son faible ratio de densité et son potentiel de réversion constituent des gisements importants de création de valeur sur le long terme.

À ce jour, le portefeuille est loué à hauteur de 97% à des locataires de qualité comme Volvo Trucks France, GXO Logistique France ou encore France Boisson. Une garantie locative de 12 mois couvre les 3% de vacance locative.

En ce qui concerne l'expansion d'ActivImmo à l'international, la SCPI a acquis ce trimestre un entrepôt logistique de 7 360m² à proximité de Madrid, loué à 100% à la multinationale allemande Schaeffler. ActivImmo a déjà bénéficié d'une indexation de loyer qui a eu lieu immédiatement après l'acquisition; ce qui améliore le rendement de cet actif. De plus, l'actif présente de très bonnes bases en matière de durabilité : il est équipé de panneaux solaires neufs et il devrait prochainement obtenir la certification BREEAM-IN-USE Good à la suite de travaux de rénovation récents.

Parmi les autres acquisitions du trimestre, nous retrouvons les « grands classiques » d'ActivImmo, comme par exemple un bâtiment à usage de messagerie situé à Pau et loué à 100% à la société FedEx - acteur mondialement reconnu de la logistique.

Futurs investissements sécurisés - 280M€ de pipeline

Alderan a sécurisé 7 opérations qui sont sous exclusivité, ou sous promesse, pour un investissement total d'environ 60 millions d'euros (droits inclus) pour les prochains mois. La diminution de ce montant par rapport au trimestre précédent est directement liée à l'investissement de la quasi-totalité de la collecte disponible.

Afin d'anticiper la collecte et maintenir une cadence d'acquisition élevée, ActivImmo a d'ores et déjà émis des offres d'achat pour un investissement potentiel d'environ 220 millions d'euros.



Boulogne-sur-Mer (actif sécurisé)

SYNTHÈSE DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2023

Andrézieux

FOCUS SUR LE PATRIMOINE (2/2)

Dans le cas où ActivImmo aurait besoin de trésorerie pour anticiper la collecte et investir rapidement, la SCPI dispose de deux lignes de trésorerie non tirées au 30 juin 2023 pour un total de 10 millions d'euros.

En outre, la SCPI n'a à ce jour contracté qu'un prêt non significatif pour financer la construction de 3 bâtiments à Chauray. Le taux d'endettement est ainsi proche de 0% et toutes les acquisitions s'effectuent exclusivement sur les fonds propres d'ActivImmo.

Le rendement distribué aux associés provient donc exclusivement de l'investissement des fonds propres de la SCPI, ce qui, par ailleurs, constitue un argument fort en tant qu'acquéreur d'actifs dans le marché actuel.



Immeubles en construction

Les travaux d'extension, de redéveloppement et de restructuration sont actuellement en cours sur 10 actifs du portefeuille.

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.

La SCPI a, ce trimestre, pour la première fois fait l'acquisition d'un foncier à développer. ActivImmo a confié la construction du futur actif à un promoteur dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière (CPI). (Pour rappel, lors des précédentes opérations similaires, l'acquisition avait lieu dans le cadre juridique de la VEFA - Vente en l'État Futur d'Achèvement). Après un processus d'appel d'offres compétitif, Alderan et la SCPI ActivImmo ont été sélectionnés pour mener à bien cette opération de location clé en main locatif. Le foncier de l'opération se situe dans la commune de Saint-Pierre-lès-Nemours. La livraison du bâtiment est prévue en avril 2024 et l'actif sera loué à un locataire, bien connu de la SCPI - groupe La Poste.

Les immeubles acquis en VEFA à Cergy et à Montbeugny ont, en outre, bien été livrés en juin 2023. L'actif de Montbeugny est entièrement loué à GEODIS depuis le 8 juin 2023. La commercialisation locative de l'actif de Cergy se poursuit et un preneur de belle signature a déjà été identifié pour prendre à bail 40% du site.

PATRIMOINE AU T2 2023



152
immeubles
en portefeuille



57 M€
de pipeline sécurisé
(hors droits)



7
opérations
sous offre



803 M€
prix de revient
droits inclus

ACQUISITIONS

ENTREPÔT LOGISTIQUE :
38 610m² (5 actifs)

LOGISTIQUE URBAINE :
5 028m² (2 actifs)

LOCAUX D'ACTIVITÉS :
72 891m² (19 actifs)

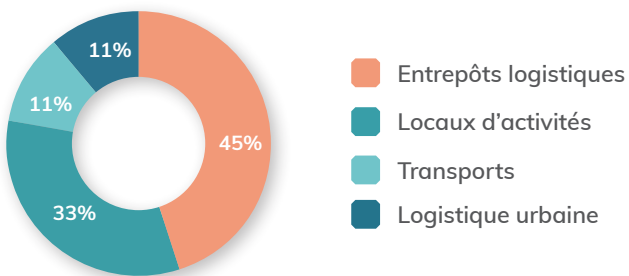
TOTAL SURFACES ACQUISES :
116 529m² dont :
• 7 360m² en Espagne

SYNTHÈSE DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2023

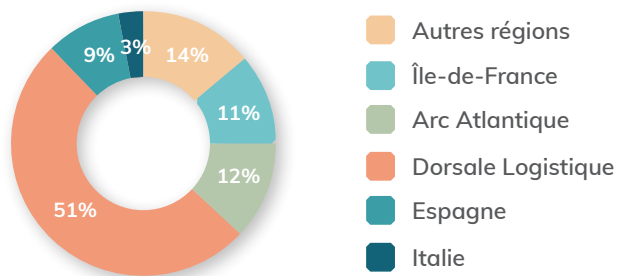
Andrézieux

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

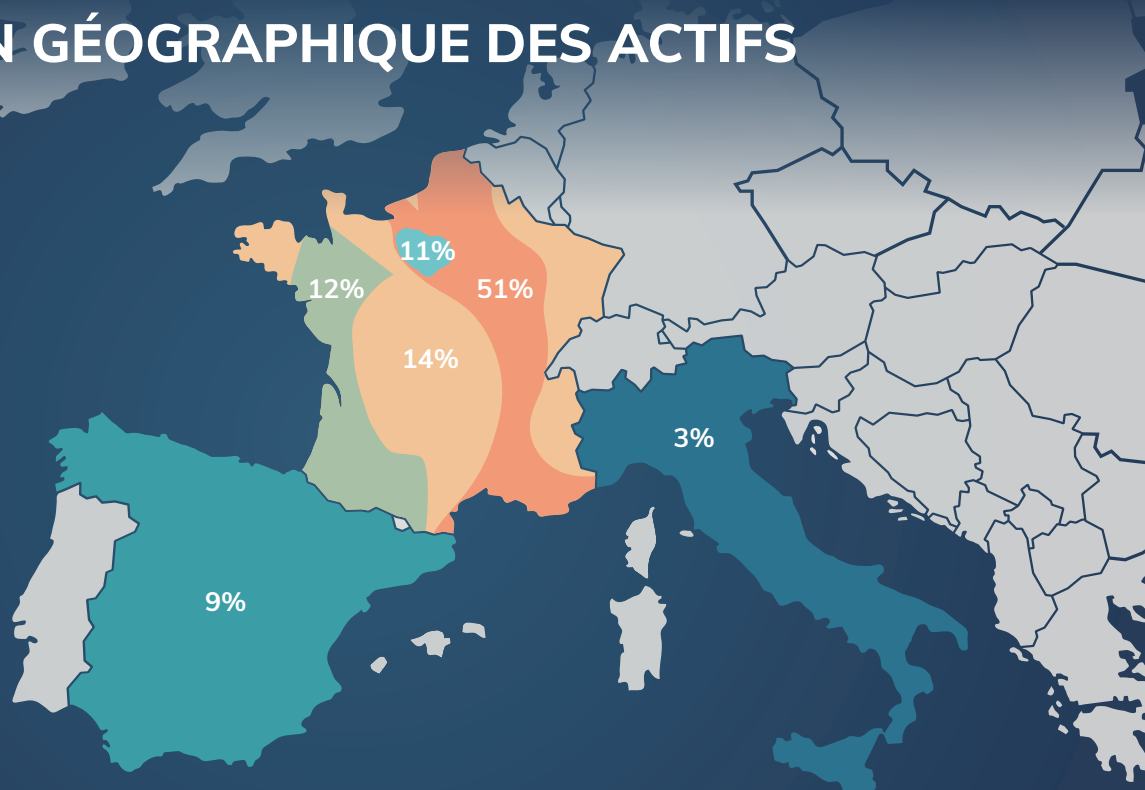
Répartition par typologie
(en valeur vénale)



Répartition géographique
(en valeur vénale)



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS



ACQUISITIONS DU 2^{ème} TRIMESTRE 2023

Fléville-devant-Nancy

26 NOUVEAUX ACTIFS EN FRANCE ET ESPAGNE



Pau (64)
1 637m² | 1,6M€

Taux d'occupation 100% - FedEx

Typologie : **Logistique urbaine**
Date d'acquisition : 3 mai 2023
Localisation : Avenue de l'Europe



Besançon (25)
9 371m² | 6,3M€

Taux d'occupation 100% - Flowbird

Typologie : **Locaux d'activités**
Date d'acquisition : 3 mai 2023
Localisation : 6 rue Isaac Newton



Fléville-devant-Nancy (54)
3 391m² | 3,1M€

Taux d'occupation 100% - GT Solutions

Typologie : **Logistique urbaine**
Date d'acquisition : 9 mai 2023
Localisation : 350 rue du Champ Moyen



Monchy-le-Preux (62)
4 955m² | 2,8M€

Taux d'occupation 100% - ARRAS MAXEI

Typologie : **Locaux d'activités**
Date d'acquisition : 22 mai 2023
Localisation : 170 allée de France



Orange (84)
1 394m² | 1,1M€

Taux d'occupation 100% - Multilocataire

Typologie : **Locaux d'activités**
Date d'acquisition : 25 mai 2023
Localisation : 39 Rue des Pays Bas



San Agustin de Guadalix (ESP)
7 360m² | 5,5M€

Taux d'occupation 100% - Schaeffler

Typologie : **Entrepôt logistique**
Date d'acquisition : 12 juin 2023
Localisation : Carretera Burgos



Saint-Pierre-lès-Nemours (77)
4 958m² à développer | 1M€

Taux d'occupation 100% à la livraison
Groupe La Poste

Typologie : **Entrepôt logistique**
Date d'acquisition : 13 juin 2023
Localisation : 4 rue des Étangs



Monéteau (89)
7 440m² | 4,5M€

Taux d'occupation 97,7% - Multilocataire

Typologie : **Locaux d'activités**
Date d'acquisition : 29 juin 2023
Localisation : Parc de la Chapelle



Lys-Lez-Lannoy (59)
2 168m² | 1,9M€

Taux d'occupation 100%
Sogema Engineering

Typologie : **Locaux d'activités**
Date d'acquisition : 30 juin 2023
Localisation : 2 rue Raoul Follereau

FOCUS SUR LE PORTEFEUILLE « BIG DEAL »

Beychac

« 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.

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.

L'acquisition était prévue en juillet selon la promesse de vente, cependant Alderan a obtenu du vendeur une accélération du calendrier de vente afin de permettre à la SCPI de bénéficier de revenus locatifs supplémentaires au deuxième trimestre. Les loyers générés par cette acquisition s'établissent à hauteur d'environ 6,8 millions d'euros par an.

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 de 97 % et compte parmi ses locataires des entreprises telles que GXO Logistics, France Boissons, Xerox, Volvo Trucks, Loomis ou encore La Poste.

Ce portefeuille offre un potentiel significatif de création de valeur, notamment grâce à son Coefficient d'Emprise au Sol* (CES) qui n'est que de 36% et qui laisse donc envisager des perspectives de développement de bâtiments complémentaires. Cela souligne la possibilité de restructuration, de construction d'extensions et donc d'augmentation potentielle des loyers.



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. Couplé à des niveaux de loyer offrant des potentiels de réversion positive, le portefeuille bénéficie d'un taux de réversion important 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.

* Le coefficient d'emprise au sol est un rapport permettant de mesurer la densité de l'occupation du sol en urbanisme.

ÉTAT LOCATIF

au 30.06.2023

Besançon

SYNTHÈSE DE L'ÉTAT LOCATIF (1/2)

Les revenus locatifs annuels de la SCPI ont augmenté de 10,1 millions d'euros au deuxième trimestre. La SCPI compte 46 nouveaux locataires, à travers 39 baux, nouveaux par rapport au trimestre précédent, soit au total 280 locataires et 368 baux à la fin du trimestre. Le montant total des loyers en place s'élève à 53 millions d'euros.

Ce renforcement de l'état locatif contribue à la dilution du risque locatif. Au deuxième trimestre, les trois plus gros locataires représentent 24,9% des loyers, ce qui marque une diminution d'environ 5% par rapport au trimestre précédent. Voici la répartition des trois plus gros locataires au deuxième trimestre :

- **le groupe Jacky Perrenot pour 9,5%**
(en baisse de 2,5% par rapport au T1 2023)
- **le groupe Bert pour 9,2%**
(en baisse de 1,8% par rapport au T1 2023)
- **le groupe Leclerc pour 6,2%**
(en baisse de 0,8% par rapport au T1 2023)

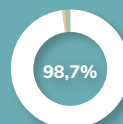
Au 30 juin 2023, le bail générant le loyer le plus élevé est celui de la SCAPEST, représentant 2,3 millions d'euros, soit 4,4% des loyers. Au 31 mars 2023, il représentait 5% des loyers. L'accroissement de la taille de la SCPI permet de continuer à réduire l'exposition à chaque locataire, ce qui diminue le risque locatif. Ce risque est par ailleurs encore réduit compte tenu du fait que certains locataires occupent plusieurs sites au titre de plusieurs baux.

Il est également important de noter qu'aucun impayé n'a été enregistré au cours du dernier trimestre.

Commercialisation des lots vacants et d'actifs en développement

Au 30 juin 2023, le taux d'occupation financier (TOF) de la SCPI s'élève à 98,7%. Cela signifie que seulement 1,3% des cellules restent non louées à ce jour. Les équipes de gestion locative d'Alderan sont pleinement mobilisées pour commercialiser celles-ci. Les sites

PRINCIPALES DONNÉES LOCATIVES



TOF 98,7%

taux d'occupation financier
 • actif occupé - 97,86%
 • actif sous franchise - 0,85%
 • actif vacant - 1,30%



53 M€
loyers annuels



368
baux



280
locataires

WALB*

3,7 ans

WALT**

6,7 ans

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

concernés par de la vacance sont Lesquin, Creil, Gondreville, Monéteau, Orange, Roncq, Villebon, Cergy, Chauray et Changé.

La SCPI a reçu plusieurs marques d'intérêt de la part de locataires potentiels pour les sites de Creil et Monéteau. L'équipe de gestion locative mène actuellement des discussions avec ces prospects afin de sélectionner les meilleures offres.

Enfin, la durée moyenne pondérée des baux jusqu'aux prochaines échéances (WALB) ainsi que la durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à leurs termes (WALT) restent stables par rapport au trimestre précédent, s'établissant respectivement à 3,7 ans et 6,7 ans.

* durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances

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

NOS ENGAGEMENTS

au 30.06.2023

San Agustin

ACTUALITÉS ESG D'ACTIVIMMO

Dans le cadre de son engagement ESG/ISR, l'accent du deuxième trimestre a été mis sur la coordination et la mise en lumière des actions et des besoins des locataires. Pour ce faire, des "Comités verts" ont été organisés et ont permis de trouver des axes d'amélioration ESG cohérents avec les activités des locataires.

Un exemple pour illustrer cette synergie concerne le locataire Jacky Perrenot. Dans le cadre de sa propre démarche environnementale, le locataire a intégré à sa flotte des véhicules verts. Afin d'encourager Jacky Perrenot dans cette démarche vertueuse, la SCPI s'engage à installer des bornes de recharge électrique.

Des possibilités de développement d'installations photovoltaïques sur le site d'Alizay ont également fait l'objet d'une étude approfondie. Les panneaux solaires permettront de générer une partie de l'électricité nécessaire au fonctionnement du site, contribuant ainsi à réduire son empreinte carbone. La SCPI a par ailleurs livré courant juin le site de Cergy qui bénéficie de ce type d'installations vertes.



Le déploiement de la mise en œuvre de GTB (Gestion Technique du Bâtiment) sur les sites se déroule selon le calendrier prévu. La mise en œuvre de tels systèmes doit permettre dans un premier temps le suivi des consommations et un meilleur pilotage, pour envisager des économies d'énergie significative (diverses études mentionnent une amélioration de 15%).

Par ailleurs, l'actif de San Agustin del Guadalix, acquis ce trimestre, sort d'un programme de rénovation qui intégrait notamment la mise en œuvre de panneaux photovoltaïques en toiture, d'éclairage par LED et de remplacement de certains équipements anciens de chauffage-ventilation par des équipements plus performants. L'actif est ainsi en cours de certification BREEAM-IN-USE (niveau GOOD). Des améliorations récentes ont également été apportées sur le volet social afin d'améliorer le confort des utilisateurs.

Toutes ces actions et projets reflètent l'engagement continu d'Activimmo sur l'ensemble des dimensions ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance). L'équipe d'Alderan poursuit fermement son engagement : intégrer des pratiques durables dans ses opérations et collaborer avec ses parties prenantes pour promouvoir la transition vers une économie plus vertueuse.

INDICATEURS ESG



Article 8
Règlement
SFDR



9,5%*
Alignement
taxonomie

PAI (Principal Adverse Impact)* PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES :

- 0%*** des actifs du portefeuille sont exposés à des combustibles fossiles
- 20%*** des actifs du portefeuille sont inefficaces sur le plan énergétique, donc 80% des actifs sont efficaces

* Données provisoires au 31.12.2022 en attente de confirmation des modalités précises de calcul et de détermination

FOCUS SUR LES REVENUS

Blois

DIVIDENDE ET PERFORMANCE



8,39 €
dividende brut du 2^{ème}
trimestre par part

5,50% *
taux de distribution
(T2 2023)

HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

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

Période	Montant brut 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 ^{er} trimestre 2023	8,39 €	5,50%	2 mai 2023
2 ^{ème} trimestre 2023	8,39 €	5,50%	31 juillet 2023

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

PRÉLÈVEMENT LIÉ À LA FISCALITÉ ÉTRANGÈRE

ActivImmo étant propriétaire d'immeubles en Espagne et Italie, 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 italien et **ouvre droit un crédit d'impôt français**, évitant ainsi une double imposition. **Ce montant s'élève à 11 centimes par part** au titre du T2 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 2^{ème} trimestre 2023, un associé personne physique recevrait un montant net de prélèvement à la source de 8,06€.**

	Investisseur à l'impôt sur le revenu	Investisseur BIC IS
Dividende brut	8,39	8,39
Prélèvement fiscalité étrangère	(0,11)	(0,11)
Prélèvement 30% revenus placement à taux fixe	(0,04)	
Prélèvement 30% dividende	(0,18)	
Dividende net	8,06	8,28

* 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^{er} janvier de l'année.

MARCHÉ DES PARTS & ÉVOLUTIONS DU CAPITAL

Orange

MARCHÉ DES PARTS



PRIX DE SOUSCRIPTION
610€ / part
commission de souscription incluse



PRIX DE RETRAIT
545,34€
par part



DÉLAI DE JOUISSANCE
1^{er} JOUR DU 6^{ème} MOIS
suivant la souscription et son règlement



21 089

associés



1 673 835

parts



95M€

collectés
T2 2023



1Md€

capitalisation



155 661

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*
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
T1 2023	1 518 174	759 087	926 087	0	187 327	993
T2 2023	1 673 835	836 918	1 021 040	0	163 151	7 490

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

COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU 31 JUILLET 2023 : Position d'Alderan quant au prix de la part de la SCPI ActivImmo

Cliquer pour accéder au communiqué de presse

*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.