

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION T2 2022

Montbeugny

**ACTIVIMMO est une SCPI à capital variable ayant pour objectif de constituer un patrimoine immobilier locatif majoritairement fondé sur les bâtiments d'activités et de logistique urbaine en anticipant l'évolution des modes de consommation et le développement du E-commerce entraînant, notamment, de nouvelles logiques de distribution.**

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Acquisition de 12 actifs au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022

Activimmo a investi dans 12 actifs pour une surface totale de 160 868 m<sup>2</sup> et un prix de revient de 177,5 millions d'euros (droits et frais inclus).

Le développement de votre SCPI a pris une coloration internationale : elle a acquis 2 entrepôts logistiques en Espagne. Ces actifs sont loués l'un à une filiale d'Airbus et l'autre à un des leaders du marché de la puériculture. **Ces acquisitions vont permettre aux associés de bénéficier de la fiscalité espagnole qui est plus avantageuse que la fiscalité française.** En effet, les revenus espagnols seront imposés à 19% dans les mains des personnes physiques françaises.

Par ailleurs, Activimmo poursuit également la diversification sectorielle de son portefeuille en s'implantant rue Taitbout, dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Cet actif est le centre de distribution parisien de la marque Aesop, une marque australienne de soins corporels. Bien que le rendement attendu de ce dernier actif soit légèrement en deçà des taux moyens négociés par Activimmo, son emplacement au cœur de la capitale, son potentiel de réversibilité et de revalorisation en font un très bon investissement.

Hormis l'actif situé à Montbeugny (03-Allier), l'ensemble des acquisitions est intégralement loué et génère 7,9 millions d'euros de loyer. L'actif de Montbeugny, quant à lui, a été acquis en état futur d'achèvement pour être loué à Géodis à son achèvement au printemps prochain. Ceci est la troisième acquisition d'Activimmo de ce type.



**177,5 M€**  
montant de  
l'investissement  
(droits inclus)



**536 434m<sup>2</sup>**  
de surfaces gérées  
au 30.06.2022

### ACQUISITIONS DU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE :

#### ACTIVITÉS :

- 32 436 m<sup>2</sup> (5 actifs)

#### LOGISTIQUE :

- 106 495 m<sup>2</sup> (6 actifs)

#### VEFA (1 actif)

- **Montbeugny (03)** : un entrepôt logistique de 21 937 m<sup>2</sup> en cours de construction (clé-en-main locatif)

**TOTAL SURFACES ACQUISES :**  
**160 868 m<sup>2</sup>**

#### 2 ACQUISITIONS EN ESPAGNE

- Madrid, Alicante

#### 1 ACTIF EN PLEIN PARIS

- Loué à Aesop, Paris 9<sup>ème</sup>

# LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Reims

## 574 millions d'euros de capitalisation

La collecte nette du second trimestre s'élève à 126 millions d'euros. Ainsi, la capitalisation de votre SCPI atteint 574 millions d'euros au 30 juin 2022.

## Dividende au titre du deuxième trimestre 2022 : 8,39€ par part

Activimmo va verser un dividende de 8,39 € par part en pleine jouissance sur le trimestre. Ce versement est conforme à l'objectif de 5,50 % de rendement annuel.

## Résultat de l'Assemblée Générale annuelle

L'Assemblée Générale annuelle de votre SCPI s'est tenue le 23 juin 2022. La totalité des résolutions a été adoptée. Alderan remercie les associés qui se sont mobilisés pour atteindre le quorum dès la première convocation. Outre les résolutions classiques, l'Assemblée Générale a décidé de :

- porter de 500 millions à 1 milliard d'euros le capital social, dans le but de poursuivre le développement d'Activimmo ;
- donner la possibilité de convoquer et tenir les Assemblées Générales de manière dématérialisée, et,
- laisser l'option d'affecter une partie de la collecte annuelle en report à nouveau afin de ne pas diluer celui des associés historiques.

Toute l'équipe d'Alderan vous souhaite un bel été.

**RÉMY BOURGEON**  
Président d'Alderan

## CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2022



**COLLECTE**  
**126 M€**  
au cours du  
2<sup>ème</sup> trimestre



**CAPITALISATION**  
**574 M€**



**DIVIDENDE**  
**8,39€**  
par part au  
2<sup>ème</sup> trimestre



**LOYERS EN PLACE**  
**25,1 M€**



# SYNTHÈSE DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2022

Châlons-en-Champagne

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

### L'essentiel

Au cours du deuxième trimestre 2022, Activimmo a fait l'acquisition de 12 actifs pour un montant total de 177 millions d'euros (frais et droits inclus). Comme annoncé ci-avant, Activimmo a élargi son périmètre d'acquisition : deux des douze actifs acquis se situent en Espagne (Madrid et Alicante) et un au cœur de Paris. Activimmo compte poursuivre ce type d'acquisition afin de diversifier son patrimoine et ainsi mutualiser son risque.

Les informations détaillées sur les acquisitions du deuxième trimestre 2022 sont disponibles à la page suivante.

La surface sous gestion a ainsi atteint 536 434 m<sup>2</sup> et la valeur du portefeuille d'Activimmo s'élève maintenant à 406,9 millions d'euros\*.

### Pipeline sécurisé

Alderan a sécurisé 15 opérations qui sont soit sous offre, soit sous promesse, pour un investissement total de 164 millions d'euros dans les prochains mois. L'ensemble de ces futurs investissements représente environ 150 000m<sup>2</sup>, le tout réparti sur toute la France et également l'Espagne, où le déploiement se poursuivra dans les prochains mois.



Chauray

### État d'avancement des immeubles en construction

**Cergy** : les travaux ont démarré en mars 2022 et le gros œuvre commencera au mois d'août. La livraison est prévue pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

**Nemours (portefeuille Bert)** : l'extension de 645 m<sup>2</sup> de stockage a démarré le 2 mai 2022. Les travaux s'achèveront le 31 août.

**Montbeugny (VEFA)** : les travaux ont démarré début juin 2022 et dureront environ 10 mois. La date de livraison est prévue début avril 2023.

**Chauray** : le bâtiment A est quasiment finalisé. Cependant la livraison a été décalée car le second œuvre, non prévu initialement, a finalement été ajouté au marché. Le bâtiment B est en cours de travaux, il est hors d'eau.

La livraison de ce dernier est prévue pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2023. De plus, le lancement du bâtiment C est fixé pour septembre avec un objectif de livraison fin 2023 ou au 1<sup>er</sup> trimestre 2024.



**79**  
immeubles  
en portefeuille



**164M€**  
de pipeline  
sécurisé



**15**  
opérations  
sous offre



**407M€**  
valeur du  
portefeuille\*

\* Pour les immeubles en portefeuille au 31/12/2021, la valeur d'expertise est retenue. Pour ceux acquis en 2022, le prix d'acquisition hors droit est retenu.

# SYNTHÈSE DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2022

Châlons-en-Champagne

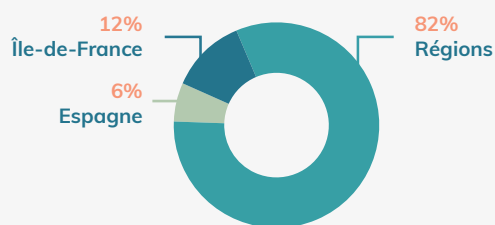
## Financements

Alderan a négocié pour le compte d'Activimmo la mise en place de deux lignes de trésorerie pour un total de 10 millions d'euros afin de permettre de réaliser des acquisitions en anticipation de la collecte et ainsi acquérir des actifs avant l'entrée en jouissance des fonds.

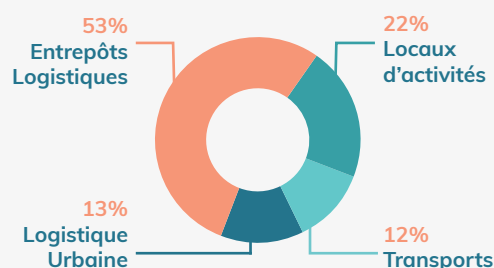
Les lignes de trésorerie ont été tirées début 2022 et remboursées fin juin de la même année. Pour rappel, Alderan a aussi mis en place un emprunt de 1,5 million d'euros (pour un investissement de 1,7 million d'euros) pour le financement de la construction des bâtiments de Chauray. Au 30 juin, 700 000 euros ont été tirés.



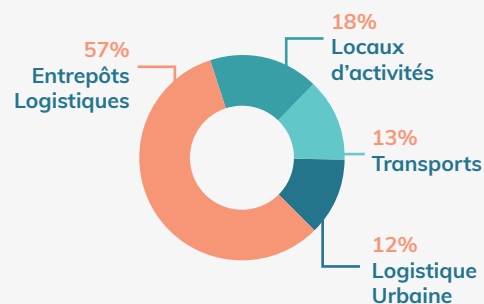
## Répartition géographique (en valeur vénale)



## Répartition par typologie (en valeur vénale)



## Répartition par typologie (en surfaces)



# ACQUISITIONS DU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2022

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION  
ACTIVIMMO N°22-02

Alicante



**Locaux d'activités | 6 172 m<sup>2</sup>  
ORANGE (84)**

Date d'acquisition : **28 avril 2022**  
Adresse : **39 Rue des Pays Bas**  
Locataire : **multilocataire (100%)**



**Locaux d'activités | 3 906 m<sup>2</sup>  
ÉLANCOURT (78)**

Date d'acquisition : **17 mai 2022**  
Adresse : **Avenue Jean d'Alembert**  
Locataire : **multilocataire (100%)**



**Entrepôt logistique | 10 636 m<sup>2</sup>  
ORLÉANS (45)**

Date d'acquisition : **18 mai 2022**  
Adresse : **1 Rue des Chantemelles**  
Locataire : **ENEDIS (100%)**



**Entrepôt logistique | 21 937 m<sup>2</sup>  
MONTBEUGNY (03)**

Date d'acquisition : **2 juin 2022**  
Adresse : **3 Chemin de la Rose**  
Locataire : **GEODIS**



**Logistique urbaine | 311 m<sup>2</sup>  
PARIS (75)**

Date d'acquisition : **21 juin 2022**  
Adresse : **62 Rue Taitbout**  
Locataire : **AESOP (100%)**



**Entrepôt logistique | 24 051 m<sup>2</sup>  
VATRY (51)**

Date d'acquisition : **22 juin 2022**  
Adresse : **La Basse Cour**  
Locataire : **SCAPEST (100%)**



**Entrepôt logistique | 41 433 m<sup>2</sup>  
CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE (51)**

Date d'acquisition : **22 juin 2022**  
Adresse : **rue de l'Îlet**  
Locataire : **SCAPEST (100%)**



**Locaux d'activités | 11 054 m<sup>2</sup>  
SOORTS-HOSSEGOR (40)**

Date d'acquisition : **28 juin 2022**  
Adresse : **407 Route de la Tuilerie**  
Locataire : **RIP CURL (100%)**



**Entrepôt logistique | 22 234 m<sup>2</sup>  
ALICANTE (Espagne)**

Date d'acquisition : **28 juin 2022**  
Adresse : **calle Del Marcos R88**  
Locataire : **Suavinex (100%)**

# ACQUISITIONS DU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2022

Alicante



Locaux d'activités | 3 627m<sup>2</sup>  
MADRID (Espagne)

Date d'acquisition : 28 juin 2022  
Adresse : Av. de los Artesanos  
Locataire : CRISA (100%)



Entrepôt logistique | 7 830m<sup>2</sup>  
SAINT-MICHEL-SUR-ORGE (91)

Date d'acquisition : 28 juin 2022  
Adresse : 5 Rue Pauling  
Locataire : BRAMMER (100%)

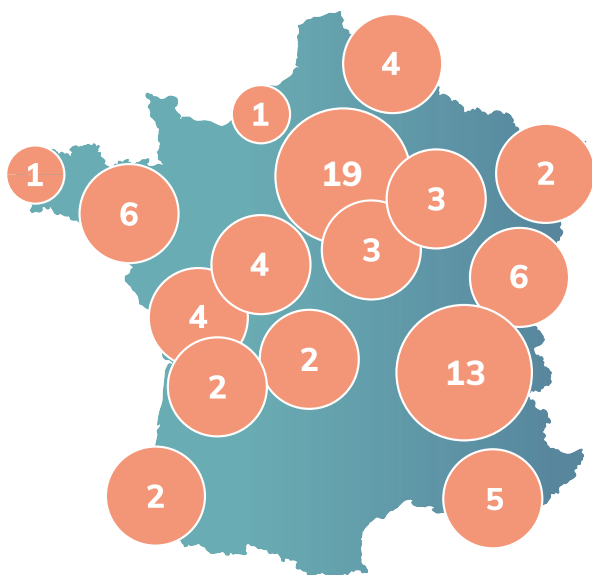


Locaux d'activités | 7 667m<sup>2</sup>  
REIMS (51)

Date d'acquisition : 30 juin 2022  
Adresse : 1 Rue Maurice Hollande  
Locataire : multilocataire (96%)

## CARTE DES ACTIFS AU 30 JUIN 2022

### France

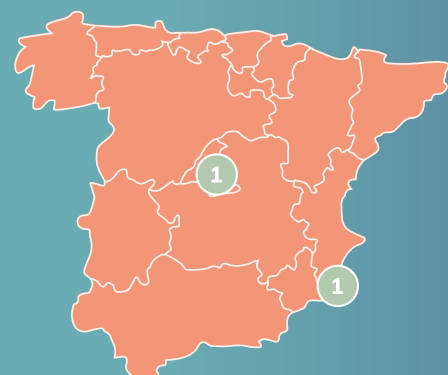


← DÉCOUVREZ  
NOS DERNIÈRES  
OPÉRATIONS

### Île-de-France



### Espagne



# ÉTAT LOCATIF

au 30.06.2022

Orange

## SYNTHÈSE DE L'ÉTAT LOCATIF

Au 30 juin 2022, le loyer annuel de l'ensemble des locataires s'élève à 25,1 millions d'euros. Activimmo compte 90 locataires qui ont signé 140 baux.

Par ailleurs, aucun impayé ou demande d'aménagement de loyer significatif n'ont été enregistrés au cours du trimestre.

Trois locataires représentent plus de 5% des loyers :

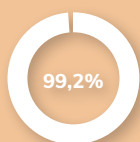
- le groupe Bert pour 19% (contre 28% au 31 mars 2022)
- le groupe Leclerc pour 12% (nouveau locataire)
- le groupe Perrenot pour 10% (contre 15% au 31 mars 2022)

L'accroissement de la taille de la SCPI a permis de réduire l'exposition à chaque locataire, diminuant ainsi le risque locatif. Par ailleurs, il convient de noter que ces locataires ayant plusieurs baux, le risque est encore amoindri. Ainsi, le bail le plus lourd pèse 8,7%.

La durée moyenne pondérée par le montant des loyers restant à courir avant la prochaine possibilité de sortie (WALB) est de 5,2 ans. Au trimestre précédent, elle s'élevait à 5,7 ans. Cet indicateur se maintient à un niveau élevé car les baux des immeubles acquis en 2021 ont des durées fermes particulièrement élevées.

Comme prévu, la WALB diminue en corrélation avec les nouvelles acquisitions car généralement les baux ne présentent pas de durées fermes aussi élevées. La WALT, quant à elle, a légèrement augmenté par rapport au trimestre précédent. Cela est principalement dû à un bail très longue durée qui a été signé en fin de ce deuxième trimestre, rehaussant de ce fait la durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la fin de ces derniers.

### PRINCIPALES DONNÉES LOCATIVES



**TOF 99,2%**  
taux d'occupation financier



**25,1 M€**  
loyers annuels



**140**  
baux



**90**  
locataires

**WALT\***

8,2 ans

**WALB\*\***

5,2 ans



N.B. les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs

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

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

# ÉTAT LOCATIF au 30.06.2022

Orange



## Commercialisation des lots vacants

Parmi les actifs en exploitation, seul celui de Bailly-Romainvilliers et de Chauray présentent de la vacance.

L'actif de Bailly-Romainvilliers livré en mars 2022 est presque totalement occupé au 30 juin : il ne reste plus qu'une seule cellule vacante et des discussions sont en cours avec un prospect. Cependant, la garantie locative accordée par le vendeur couvre cette vacance. À l'expiration de celle-ci, l'actif devrait être intégralement loué.

À Chauray, la grande cellule a été louée pour une courte durée (5 mois) en attendant de trouver un locataire plus stable.

Par ailleurs, la commercialisation des trois actifs en développement est la suivante :

- 1/ quelques pistes locatives ont déjà été identifiées pour les locaux de Cergy dont la livraison est prévue pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2023;
- 2/ sur l'extension de Chauray, deux prospects ont été identifiés, l'un pour l'intégralité des bureaux du bâtiment B et un second sur 150m<sup>2</sup> de bureaux du bâtiment A.
- 3/ enfin à Montbeugny, un BEFA été signé avec Geodis pour la totalité de l'actif lors de l'acquisition.



Bailly-Romainvilliers

## ACTUALITÉS ESG D'ACTIVIMMO

Toutes les acquisitions du trimestre ont été réalisées conformément aux engagements et à la politique ISR de la société de gestion ALDERAN. Celle-ci prévoit une analyse systématique de la performance extra-financière des investissements et l'identification préalable de pistes d'amélioration pendant la phase de gestion, dans le cadre de son approche « Best-in-progress ».

Ainsi, des mesures d'amélioration de la performance énergétique et de la biodiversité ont été prévues sur les sites de logistique « classiques » acquis au cours du trimestre.

Alderan s'est assurée que l'actif en VEFA a, quant à lui, été conçu selon les dernières normes environnementales en vigueur et a engagé une démarche volontaire de certification. Il intègre notamment des panneaux photovoltaïques en toiture par réinjection de la production dans le réseau. L'actif intégrera à sa livraison la catégorie « Best-in-Class » de la grille ESG-ISR (Investissement Socialement Responsable) d'Activimmo.

Enfin l'actif parisien, offre une réversibilité importante du fait de sa configuration et de son emplacement. Cela permet notamment de réduire drastiquement les émissions liées au transport pour les livraisons intra-muros, c'est donc un exemple parlant de durabilité en immobilier.

**L'ensemble de ces actions répondent à l'objectif ESG-ISR d'Activimmo : construire la logistique durable de demain.**



# DISTRIBUTION DES REVENUS

Orléans

## DISTRIBUTION DES REVENUS



**8,39 €**  
dividende du 2<sup>ème</sup>  
trimestre par part

**5,50% \***  
taux de distribution  
(T2 2022)

### 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%	-
1 <sup>er</sup> trimestre 2022	8,39 €	5,50%	29 avril 2022
2 <sup>ème</sup> trimestre 2022	8,39 €	5,50%	29 juillet 2022

### PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Montant versé pour une part en pleine jouissance au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 à un associé personne physique

Nature de revenu	Montant du dividende	Taux de prélèvement à la source	Montant prélevé	Montant versé
Revenu foncier	5,68 €	0%*	0,00	5,68
Revenu financier	2,71 €	30%	0,81	1,90
Revenu de placement à taux fixe	0,00 €	30%	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>8,39 €</b>		<b>0,81</b>	<b>7,58</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

Élancourt

## 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



**11 538**  
associés



**941 144**  
parts



**126M€**  
collectés  
T2 2022



**574M€**  
capitalisation



**391**  
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 2021	323 001	161 500	197 031	0	117 897	0
T3 2021	415 252	207 626	253 304	0	92 251	0
T4 2021	537 282	268 641	327 742	0	122 489	459
T1 2022	735 408	367 704	448 599	0	198 359	233
<b>T2 2022</b>	<b>941 144</b>	<b>470 572</b>	<b>574 098</b>	<b>0</b>	<b>206 127</b>	<b>391</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.