

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION T3 2022

Roissy-en-France

Label  
ISR

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

### ActivImmo a fêté ses 3 ans

En ce début septembre, ActivImmo a fêté son 3<sup>ème</sup> anniversaire. Alderan remercie chaleureusement chacun de ses 13 500 associés pour la confiance accordée.

La bonne gestion de votre épargne est la priorité absolue de nos équipes. Chaque pôle d'Alderan s'implique au quotidien pour vous assurer le meilleur des services à chaque étape : depuis la réception du dossier de souscription jusqu'au versement des dividendes en passant par la sélection des meilleurs actifs et une relation de proximité avec chacun des locataires.

### Acquisition de 9 actifs

Ce trimestre, ActivImmo a investi 62,7 millions d'euros hors droits (68,5 millions d'euros droits inclus) dans 9 actifs répartis sur une surface totale de 49 777m<sup>2</sup>. Le portefeuille d'ActivImmo est ainsi composé à ce jour de 88 actifs et sa valeur s'élève à 470 millions d'euros (hors droits).

Après d'importants investissements au mois de juillet, les mois d'août et septembre ont été logiquement plus calmes. Cependant, Alderan a identifié depuis la rentrée 15 opérations pour un investissement potentiel de 187 millions d'euros en prix de revient.

L'intégralité des actifs acquis lors de ce trimestre se situe en France et est louée à des preneurs de qualité, comme Jacky Perrenot (un des plus importants transporteurs français), Neolog (Groupe La Poste) ou encore Capinox (PME spécialiste de l'acier).



**499 M€**  
montant investi  
depuis la création de  
la SCPI (droits inclus)

**586 211 m<sup>2</sup>**  
de surfaces gérées  
au 30.09.2022

### ACQUISITIONS DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE :

#### ACTIVITÉS :

25 689 m<sup>2</sup> (4 actifs)

#### LOGISTIQUE :

24 088 m<sup>2</sup> (5 actifs)

- dont 1 actif de logistique urbaine

**TOTAL SURFACES ACQUISES :**  
**49 777 m<sup>2</sup>**

- Acquisition d'un deuxième actif dans Paris intra-muros (11<sup>ème</sup> arrondissement), loué à Cajoo (racheté par Flink)
- Renforcement des investissements au Nord-Est et Sud-Ouest de la France

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.

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION T3 2022

Roissy-en-France

Label  
ISR

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

ActivImmo a par ailleurs poursuivi sa diversification sectorielle en réalisant sa deuxième acquisition dans Paris intra-muros. Il s'agit d'un local commercial de logistique urbaine de 411 m<sup>2</sup> situé dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement au 8 rue Sedaine, exploité par la société Cajoo Technology – spécialiste dans le secteur de la logistique du dernier kilomètre et de la vente en ligne.

Hormis l'actif situé à Roissy-en-France (95-Val d'Oise), dont le taux d'occupation financier est de 96%, l'ensemble des acquisitions est intégralement loué.

### État locatif

Le portefeuille d'ActivImmo affiche très peu de vacance (TOF 99%) et la WALB et la WALT s'établissent respectivement à 4,7 et 7,8 ans. Ces durées sont particulièrement élevées car des baux longs ont été signés avec certains locataires.

Le bail le plus important représente 7,6% de l'ensemble des loyers ; l'état locatif est donc déjà granulaire malgré le jeune âge d'ActivImmo, ce qui minimise le risque d'une forte baisse des revenus en cas de départ d'un locataire.

### 688 millions d'euros de capitalisation

La collecte nette du troisième trimestre s'élève à 114 millions d'euros. Ainsi, la capitalisation de votre SCPI atteint 688 millions d'euros au 30 septembre 2022.

### Dividende au titre du troisième 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.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance

Conformément à la réglementation, le Conseil de Surveillance doit être renouvelé en totalité lors de l'Assemblée Générale 2023 qui approuvera

## CHIFFRES CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2022



**COLLECTE**  
**114 M€**  
au cours du  
3<sup>ème</sup> trimestre



**CAPITALISATION**  
**688M€**



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



**LOYERS EN PLACE**  
**29,3 M€**

les comptes de l'exercice 2022. Les modalités de dépôt de candidatures vous seront communiquées ultérieurement.

**Toute l'équipe d'Alderan vous renouvelle ses remerciements pour la confiance accordée au cours de ces 3 années !**

**RÉMY BOURGEON**  
Président d'Alderan

# SYNTHÈSE DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2022

Roncq

## FOCUS SUR LE PATRIMOINE (1/2)

### Synthèse des acquisitions

Au cours du troisième trimestre 2022, ActivImmo a fait l'acquisition de 9 actifs pour un montant total de 62,7M€ hors droits (68,5M€ droits inclus). Activimmo continue de renforcer son périmètre d'acquisitions dans le nord-est, à Paris intra-muros dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement, ainsi que dans le sud de la France.

Les informations détaillées sur les acquisitions du troisième trimestre 2022 sont disponibles en page 5.

La surface sous gestion a atteint ainsi 586 211m<sup>2</sup> et la valeur du portefeuille d'Activimmo s'élève maintenant à 470 millions d'euros.\*

### Futurs investissements sécurisés

Alderan a sécurisé 15 opérations qui sont soit sous exclusivité, soit sous promesse, pour un investissement total potentiel de 187 millions d'euros en prix de revient pour les prochains mois.

L'ensemble de ces futurs investissements représente environ 190 000m<sup>2</sup>, le tout réparti sur la France, l'Espagne où le déploiement va se poursuivre, et enfin l'Italie, qui constituera une nouvelle zone d'investissement.

### État d'avancement des immeubles en construction

**Cergy** : les travaux se déroulent comme prévu. La pose de la charpente est maintenant terminée, le bardage est en cours de pose. Des visites commencent à être

programmées pour la commercialisation locative. La livraison reste prévue pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

**Nemours (portefeuille Bert)** : la livraison de l'extension a bien eu lieu le 31 août. La levée des réserves est en cours (fin prévue le 31 octobre). Le locataire a pris possession des locaux le jour de la livraison de l'actif, conformément aux accords précédemment signés.

**Montbeugny** : ActivImmo développe une plateforme logistique pour Geodis qui le prendra intégralement à bail. Le terrassement a été finalisé, et le gros œuvre a démarré. Le futur locataire a demandé des aménagements complémentaires qui vont décaler d'un mois la livraison. Une partie des travaux est prise en charge directement par le locataire, et l'autre est à la charge d'ActivImmo en contrepartie d'une augmentation de loyer. La livraison est donc prévue pour début mai 2023.

**Chauray** : pour mémoire, ActivImmo développe 3 bâtiments, en plus de ceux existants lors de l'acquisition du site, pour environ 1 600m<sup>2</sup> de bureaux et 3 700m<sup>2</sup> de locaux d'activités.

Les bâtiments A et B seront livrés en février 2023. Les immeubles sont hors d'eau et hors d'air ; le second œuvre est en cours de réalisation.

Le terrassement du bâtiment C a débuté en vue d'une livraison entre fin 2023 et début 2024.

### Nouveautés :

**Bert** : le locataire Bert a demandé à ActivImmo de construire des extensions sur 3 des sites qu'il exploite :

- Saint-Cyr-sur-Loire : extension de 6 000m<sup>2</sup>
- Saint-Donat-sur-l'Herbasse : création de portes à quai et de bâtiments modulaires
- Briare : extension de 7 000m<sup>2</sup>

ActivImmo en a accepté le principe en contrepartie de la signature d'un bail de 9 ans ferme avec prise d'effet



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

# SYNTHÈSE DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2022

Roncq

## FOCUS SUR LE PATRIMOINE (2/2)

à la livraison de chacune de ces extensions. Les études ont été lancées pour ces trois projets.

**Saint-Étienne** : Le locataire TESSI libère le bâtiment de bureaux annexe au bâtiment logistique principal (loué à l'EDIACA). ActivImmo lance une étude pour un redéveloppement en parc d'activités, correspondant davantage à la demande locative sur le secteur.

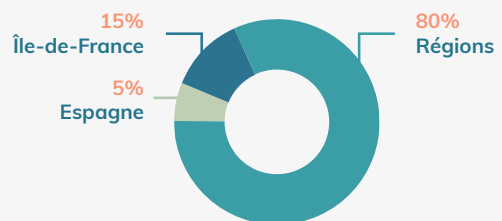
### Financements

Pour rappel, Alderan a 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 septembre, la totalité de l'emprunt est tiré.

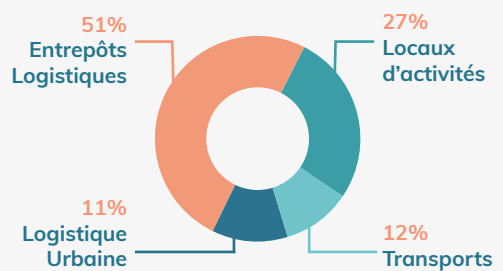
ActivImmo dispose aussi de 2 lignes de trésorerie pour un total de 10 millions d'euros. À ce jour, elles ne sont pas tirées.



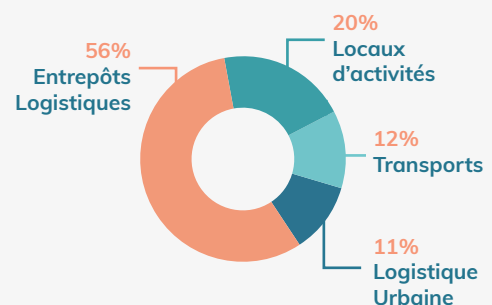
### Répartition géographique (en valeur vénale)



### Répartition par typologie (en valeur vénale)



### Répartition par typologie (en surfaces)



# ACQUISITIONS DU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2022

Moreuil



## Entrepôt logistique | 6 009m<sup>2</sup> LANGON (84)

Date d'acquisition : **21 juillet 2022**  
Adresse : **12 Route de Villandraut**  
Locataire : **Jacky Perrenot (100%)**



## Entrepôt logistique | 2 087m<sup>2</sup> MONTREDON-D.-CORBIÈRES (11)

Date d'acquisition : **21 juillet 2022**  
Adresse : **27 Avenue de Louate**  
Locataire : **Jacky Perrenot (100%)**



## Logistique urbaine | 411m<sup>2</sup> PARIS (75)

Date d'acquisition : **26 juillet 2022**  
Adresse : **8 Rue Sedaine**  
Locataire : **Cajoo Technology (100%)**



## Parc d'activités | 8 803m<sup>2</sup> RONCQ (59)

Date d'acquisition : **28 juillet 2022**  
Adresse : **45 Avenue de l'Europe**  
Locataire : **multilocataire (96%)**



## Locaux d'activités | 4 811m<sup>2</sup> ROISSY-EN-FRANCE (95)

Date d'acquisition : **5 août 2022**  
Adresse : **165 av. du Bois de la Pie**  
Locataire : **multilocataire (100%)**



## Locaux d'activités | 4 067m<sup>2</sup> BAILLET-EN-FRANCE (95)

Date d'acquisition : **16 août 2022**  
Adresse : **2 Avenue du Bosquet**  
Locataire : **Pierre Grehal et Cie (100%)**



## Locaux d'activités | 8 008m<sup>2</sup> ARBOUANS (25)

Date d'acquisition : **31 août 2022**  
Adresse : **25 Rue des Écoles**  
Locataire : **Capinox - CAPEM (100%)**



## Entrepôt logistique | 8 427m<sup>2</sup> LESQUIN (25)

Date d'acquisition : **30 septembre 2022**  
Adresse : **107 Rue du Calvaire**  
Locataire : **NEOLOG (100%)**



## Entrepôt logistique | 7 154m<sup>2</sup> MOREUIL (80)

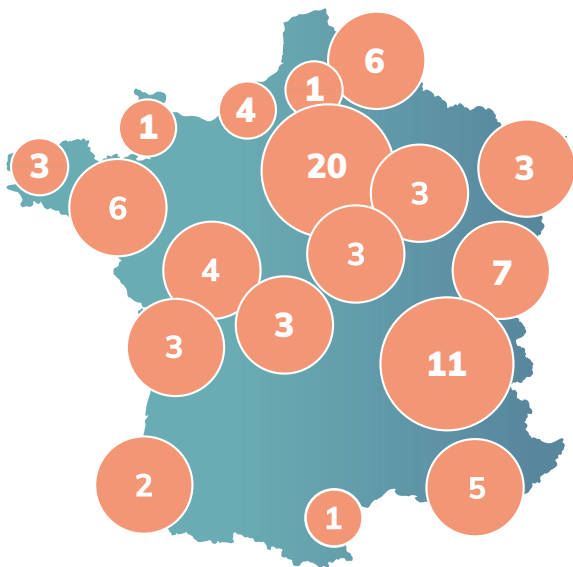
Date d'acquisition : **30 septembre 2022**  
Adresse : **Route de Thennes**  
Locataire : **NEOLOG (100%)**

# RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS AU 30.09.2022

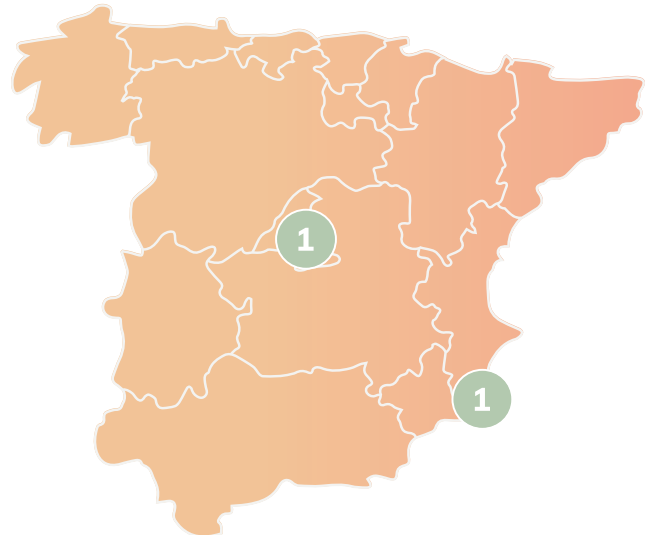
Moreuil

## CARTE DES ACTIFS AU 30 SEPTEMBRE 2022

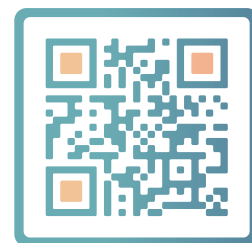
### France



### Espagne



### Île-de-France



DÉCOUVREZ  
NOS DERNIÈRES  
OPÉRATIONS

# ÉTAT LOCATIF au 30.09.2022

Roissy-en-France

## SYNTHÈSE DE L'ÉTAT LOCATIF

Au 30 septembre 2022, le cumul des loyers en place s'élève à 29,3 millions d'euros. Activimmo compte 118 locataires qui ont signé 170 baux. Par ailleurs, aucun impayé ou demande d'aménagement de loyer significatif n'ont été enregistrés au cours du trimestre.

Trois locataires représentent près de 30% des loyers :

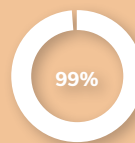
- le groupe Bert pour 17%  
(contre 19% au 30.06.2022)
- le groupe Leclerc pour 11%  
(contre 12% au 30.06.2022)
- le groupe Jacky Perrenot pour 10%  
(comme au 30.06.2022)

Tout comme au trimestre précédent, 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. Par ailleurs, certains locataires ayant plusieurs baux, le risque est encore amoindri. Ainsi, le bail dont le loyer est le plus élevé, celui de la SCAPEST (filiale du groupe Leclerc), représente 7,6% du total des loyers, soit 2,2 millions d'euros. Le poids de ce locataire va cependant en s'amenuisant. Au 30 juin 2022, il représentait 8,7% des loyers. Cette dilution devrait se poursuivre en lien avec les futures acquisitions.

La durée moyenne pondérée par le montant des loyers restant à courir avant la prochaine possibilité de sortie (WALB\*) est de 4,7 ans. Au trimestre précédent, elle s'élevait à 5,2 ans. Cet indicateur se maintient à un niveau relativement élevé car les baux des immeubles acquis en 2021 ont des durées fermes particulièrement longues. La WALB diminue, comme prévu, en corrélation avec les récentes acquisitions car généralement les nouveaux baux ne présentent pas de durées fermes aussi élevées.

La WALT\*\*, quant à elle, a également diminué par rapport au trimestre précédent pour les mêmes raisons que la WALB.

### PRINCIPALES DONNÉES LOCATIVES



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



**29,3 M€**  
loyers annuels



**170**  
baux



**118**  
locataires

**WALB\***

4,7 ans

**WALT\*\***

7,8 ans

### WALT & WALB? 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.

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 30.09.2022

Roissy-en-France

## SYNTHÈSE DE L'ÉTAT LOCATIF



### Commercialisation des lots vacants

**Bailly-Romainvilliers** : la dernière cellule vacante au 30 juin a été commercialisée à Factory System Group. L'actif a donc été intégralement loué en 6 mois.

**Changé** : La Poste a libéré les locaux au 30 juin 2022, la commercialisation locative est donc en cours.

**Reims** : quelques baux ont été signés sur des petites cellules vacantes, il n'en reste plus qu'une à commercialiser.

### Commercialisation des actifs en développement

**Cergy** : acceptation d'une offre d'un franchisé, Mondial Parebrise, pour une cellule. Quelques touches pour d'autres cellules ont été identifiées.

**Chauray** : un nouveau prospect a été identifié pour l'intégralité du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A. Les discussions pour la signature d'un bail portant sur le rez-de-chaussée avancent avec le prospect identifié au trimestre précédent.

Un prospect envisage la prise à bail de l'intégralité des bureaux et de deux des 6 cellules d'activités du bâtiment B.

Enfin, dans la partie existante, un prospect sérieux a été identifié pour une cellule de 1 200m<sup>2</sup>. Par ailleurs, une autre petite surface a également été louée. À l'issue de ces locations, il reste 2080m<sup>2</sup> à louer (bâtiments A et B).



## ACTUALITÉS ESG D'ACTIVIMMO

Toutes les acquisitions d'ActivImmo sont 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 sont prévues sur les sites en portefeuille. **Les actifs acquis ce trimestre relèvent tous de la poche «Best-in-Progress».**

### Dispositif Eco Efficacité Tertiaire\*

Alderan a mis en place ce trimestre une organisation pour répondre aux exigences du DEET (Dispositif Eco Efficacité Tertiaire). Cette nouvelle réglementation contraint les propriétaires à améliorer la qualité de leurs actifs afin de réduire leur consommation énergétique. L'objectif est que la consommation de chaque immeuble soit inférieure à un seuil défini par ce décret ou, si cela n'est pas atteignable, qu'il ait réduit sa consommation de 40% d'ici 2030. ActivImmo met en place un plan d'action par immeuble avec l'aide du cabinet Alterea, spécialiste des audits énergétiques. Chaque immeuble sera audité pour les besoins du « décret tertiaire » et cet audit servira aussi à affiner les actions à mener dans le cadre du label ISR.

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

\* Dispositif Eco Efficacité Tertiaire (DEET) également appelé « décret tertiaire », impose une réduction des consommations énergétiques progressive pour les bâtiments tertiaires. Cette nouvelle réglementation vise à économiser 60% d'énergie finale dans ces bâtiments à l'horizon 2050.



# DISTRIBUTION DES REVENUS

Lesquin

## DISTRIBUTION DES REVENUS



**8,39 €**  
dividende du 3<sup>ème</sup>  
trimestre par part

**5,50%\***  
taux de distribution  
(T3 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
3 <sup>ème</sup> trimestre 2022	8,39 €	5,50%	28 octobre 2022

### PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Montant versé pour une part en pleine jouissance au cours du 3<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	6,82 €	0%	0,00	6,82
Revenu financier	1,34 €	30%	0,40	0,94
Revenu de placement à taux fixe	0,23 €	30%	0,07	0,16
<b>Total</b>	<b>8,39 €</b>		<b>0,47</b>	<b>7,92</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

Roissy-en-France

## 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



**13 437**  
associés



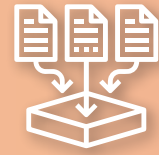
**1 127 996**  
parts



**114M€**  
collectés  
T3 2022



**688M€**  
capitalisation



**186 541**  
parts  
collecte nette

## 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*
T4 2021	537 282	268 641	327 742	0	122 489	459
T1 2022	735 408	367 704	448 599	0	198 359	233
T2 2022	941 144	470 572	574 098	0	206 127	391
<b>T3 2022</b>	<b>1 127 996</b>	<b>563 419</b>	<b>688 078</b>	<b>0</b>	<b>186 852</b>	<b>311</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.