

# ALDERAN COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 22 janvier 2025 | Communication publicitaire



## ALDERAN : CAP SUR L'EUROPE AU S2 2024

**Le deuxième semestre 2024 a marqué une nouvelle étape dans l'expansion géographique des fonds gérés par Alderan, portée par une forte dynamique des investissements. Au cours de cette période, la société de gestion a finalisé, pour le compte de ses deux SCPI, ActivImmo et Comète, l'acquisition de 13 actifs, dont 12 situés hors de France.**

Les investissements ont principalement ciblé des marchés européens stratégiques : l'Espagne, un territoire familier pour Alderan, les Pays-Bas, où ActivImmo a effectué sa première opération, et l'Italie, un marché déjà exploré par les deux SCPI. La SCPI Comète a également franchi une nouvelle étape en s'implantant au Royaume-Uni, avec 2 acquisitions, en Angleterre et au Pays de Galles. **Le volume total investi par les équipes d'Alderan pour le compte de ses deux SCPI s'élève à plus de 86 millions d'euros hors droits<sup>(1)</sup>.**

### COMÈTE : DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE

Après l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Madrid et d'un hôtel à Saragosse en juillet dernier (communiqué de presse du 2 août 2024), **la SCPI Comète poursuit son expansion européenne consolidant son portefeuille en Espagne, aux Pays-Bas et en Italie, tout en poursuivant l'ouverture de nouveaux pays, en l'occurrence le Royaume-Uni ce semestre.** Les actifs acquis par Comète au deuxième semestre 2024 offrent un rendement moyen à l'acquisition de 9,0% AEM<sup>(1)</sup>, selon la société de gestion.

**À ce jour, le patrimoine de Comète se compose de 10 actifs répartis entre 5 pays européens, couvrant des classes d'actifs variées telles que les bureaux, l'hôtellerie, la logistique, le commerce et les loisirs.** Une diversification remarquable pour une jeune SCPI, témoignant de son ambition et de sa stratégie d'investissement résolument tournée vers l'international.

#### Bureaux aux Pays Bas - Almere

Le 9 décembre 2024, Comète a enrichi son portefeuille avec l'acquisition d'un bâtiment de bureaux situé à

Almere, aux Pays-Bas. Cet immeuble de 2 740 m<sup>2</sup>, détenu en pleine propriété, est intégralement loué à une multinationale notée AAA spécialisée dans les polymères innovants et les produits chimiques d'origine biologique. Présent sur le site depuis près de 15 ans et propriétaire de son site de production adjacent, le locataire dispose d'un ancrage fort dans la région, où il concentre ses activités scientifiques et administratives. Le bail en place, qui court jusqu'en juin 2029, assure une solidité de l'état locatif sur le moyen terme.

#### Bureaux à usage de laboratoires en Italie – Gorgonzola

Le 23 décembre 2024, Comète a finalisé l'acquisition d'un immeuble de bureaux à usage de laboratoires situé à Gorgonzola, au nord-est de Milan, capitale économique de l'Italie. Cet actif, entièrement loué à un acteur majeur dans le domaine des hautes technologies, abrite un centre spécialisé dans la conception et la production de systèmes de navigation aérienne et de contrôle du trafic.

Implanté sur un terrain de 21 740 m<sup>2</sup>, le bâtiment développe une surface totale de 11 206 m<sup>2</sup>, principalement dédiée aux laboratoires où les systèmes de navigation sont assemblés et testés avant d'être déployés à l'international. Ces solutions sont utilisées dans plus de 170 pays et participent à la gestion de 70 % du trafic aérien mondial.

Le locataire, présent de longue date sur le site, a récemment prolongé son bail, portant la durée résiduelle à 5,8 ans. L'actif offre aussi un potentiel de réversion positif à moyen terme.

#### Commerces au Pays de Galles - Cardiff

Le 20 décembre 2024, Comète a réalisé sa première acquisition au Royaume-Uni avec l'acquisition d'un

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

ensemble immobilier commercial situé au cœur de Cardiff, la capitale du Pays de Galles. Cet actif comprend trois bâtiments indépendants totalisant 2 766 m<sup>2</sup>, situés sur les axes commerciaux majeurs de St. Mary Street et Church Street. Cette localisation stratégique, combinée à un fort flux touristique et à la présence de plus de 70 000 étudiants, confère à l'actif un potentiel de création de valeur à long terme.

L'ensemble immobilier est 100 % loué à des enseignes locales réputées du secteur de la restauration et des loisirs : Flight Club Darts, Head of Steam et Fat Hippo Restaurants. Les baux sont conclus en FRI<sup>(1)</sup> (Full Repairing & Insuring), limitant ainsi les charges pour le propriétaire, avec une durée ferme résiduelle moyenne des baux de 18,6 ans.

Cette acquisition marque une diversification stratégique des actifs de Comète, en intégrant pour la première fois un ensemble à usage commercial dans un secteur prime d'une des villes les plus dynamiques du pays.



### Logistique en Angleterre - Lympe

Comète a clôturé l'année 2024 avec l'acquisition d'un premier actif logistique hors zone euro. Il s'agit d'un entrepôt logistique sous température dirigée situé à Lympe, dans le Kent, au sud-est de l'Angleterre. Cet actif, entièrement loué à un acteur historique et leader dans le stockage et la distribution de produits alimentaires frais à l'échelle internationale, est idéalement situé à seulement 10 km de Folkestone et 25 km du port de Douvres, et offre ainsi un emplacement stratégique pour les flux commerciaux entre le Royaume-Uni et l'Europe continentale.

Implanté sur un terrain de 20 439 m<sup>2</sup>, le site développe une surface bâtie de 4 088 m<sup>2</sup> optimisée par des aménagements récents réalisés en 2021, incluant des chambres froides modernes, un éclairage LED et des panneaux photovoltaïques. Le bail actuel, de type FRI<sup>(1)</sup> (Full Repairing & Insuring), offre une stabilité locative avec une durée résiduelle ferme de 4,7 ans.

### ACTIVIMMO : CONSOLIDATION EUROPÉENNE & OUVERTURE D'UN NOUVEAU PAYS

La deuxième partie de l'année 2024 marque une étape importante pour la SCPI ActivImmo, avec l'entrée sur le marché néerlandais et la consolidation de sa présence en Espagne et en Italie - marchés logistiques dynamiques. Ces acquisitions s'inscrivent dans la volonté d'ActivImmo de diversifier son portefeuille d'actifs gérés au niveau européen et offrent un rendement moyen à l'acquisition de 8,1% AEM<sup>(2)</sup>, selon la société de gestion.

#### L'unique acquisition française au S2 – un ensemble industriel à Mignières

Le 3 juillet 2024, ActivImmo a réalisé son unique acquisition française du second semestre avec un ensemble industriel situé à Mignières (28), à proximité de Chartres. L'actif dispose d'un terrain de 20 495 m<sup>2</sup> et développe une surface utile de 2 813 m<sup>2</sup>. Construit en 2007 et agrandi en 2012 pour répondre aux besoins spécifiques du locataire actuel - un groupe spécialisé dans la production et la distribution de produits alimentaires cuisinés -, l'ensemble est entièrement loué dans le cadre d'un bail long terme de 12 ans ferme. Ce site industriel présente un potentiel de développement intéressant, notamment par des extensions futures pour accompagner la croissance du groupe sur le marché européen.

#### Renforcement de la présence en Espagne avec 3 nouveaux actifs

ActivImmo poursuit son développement en Espagne avec l'acquisition de trois nouveaux actifs, portant à 17 le nombre total d'actifs détenus par la SCPI dans le pays. Ces investissements s'inscrivent dans une dynamique d'europanisation du véhicule et de consolidation de la présence d'ActivImmo sur des marchés logistiques clés tels que :

- **l'Andalousie**, où ActivImmo a marqué son entrée dans la région avec l'acquisition d'un entrepôt logistique de 10 808 m<sup>2</sup>, à proximité de Séville, dans la commune d'Alcalá de Guadaíra. Il est entièrement loué à un acteur logistique espagnol de renom ;
- **la région de Valence**, avec l'acquisition d'un ensemble immobilier mixte logistique et activités. Cet actif de 22 254 m<sup>2</sup> abrite aussi le siège espagnol d'une grande multinationale suédoise présente dans plus de 60 pays et leader dans la fabrication de literie en Europe et au-delà ; et,
- **la région de Madrid**, où ActivImmo a renforcé sa présence avec l'acquisition d'un entrepôt logistique de 4 800 m<sup>2</sup>, dans le cadre d'une opération de Sale & Leaseback. Situé dans la commune de Illescas, l'actif est loué pour une durée initiale de 10 ans

<sup>(1)</sup> Il s'agit d'un bail dans lequel le locataire prend à sa charge l'ensemble des coûts liés aux réparations et à l'assurance du bien loué auprès du propriétaire.

<sup>(2)</sup> Les investissements passés et les rendements associés ne sont pas un indicateur fiable des investissements et rendements futurs.



après d'une entreprise logistique spécialisée dans le stockage, la distribution et le montage de mobiliers.

### Selvatelle, Toscane – 2<sup>ème</sup> acquisition italienne pour ActivImmo

Le 17 décembre 2024, ActivImmo a consolidé sa présence en Italie avec l'acquisition d'un entrepôt logistique situé à Selvatelle, en Toscane. Cet actif de 12 807 m<sup>2</sup>, édifié sur un terrain d'environ 35 000 m<sup>2</sup>, est situé à proximité de Pise et de Florence, au sein d'un bassin économique dynamique. L'entrepôt est entièrement loué à un leader italien de la grande distribution. Construit en 2005, l'actif présente des caractéristiques standards et un potentiel de réversion locative à l'avenir.

### Implantation aux Pays-Bas - Le 6<sup>ème</sup> pays pour ActivImmo

ActivImmo a réalisé son entrée sur le marché néerlandais avec l'acquisition le 26 novembre 2024 d'un ensemble immobilier logistique et showroom situé à proximité de Tilbourg, au sud des Pays Bas. Cette opération, structurée sous forme de Sale & Leaseback avec un détaillant néerlandais reconnu dans l'industrie du meuble, marque une étape importante dans la stratégie d'expansion géographique d'ActivImmo.

L'actif bénéficie d'une situation idéale au cœur d'une région dynamique, à moins d'une heure des ports de Rotterdam et d'Anvers dont les flux croissants d'import et d'export confèrent une grande liquidité locative aux biens immobiliers logistiques du secteur. L'ensemble immobilier, composé de deux bâtiments sur un terrain de 12 859 m<sup>2</sup>, développe une surface totale de 7 671 m<sup>2</sup> répartie entre entrepôt, showroom et bureaux. L'actif est sécurisé par un bail triple net d'une durée ferme de 15 ans, extensible jusqu'à 25 ans.



Cette première acquisition aux Pays-Bas illustre la capacité d'ActivImmo à investir dans des actifs de qualité, tout en répondant aux besoins d'opérateurs locaux solides. Elle ouvre de nouvelles perspectives sur un marché logistique européen stable et présentant une belle profondeur de marché.

### UNE STRATÉGIE TOURNÉE VERS L'AVENIR

**Avec ces acquisitions, Alderan confirme son ambition de diversification géographique et sectorielle pour ses deux SCPI, tout en répondant aux attentes des investisseurs pour des actifs aux fondamentaux solides et offrant, pour certains, un potentiel de création de valeur.** L'année 2025 s'annonce prometteuse, avec un pipeline qui renforcera encore l'empreinte européenne des SCPI gérées par Alderan.

## AVERTISSEMENT :

Données exprimées au moment des acquisitions. Les investissements réalisés par Alderan pour le compte de ses SCPI ne présagent pas des investissements futurs. Comme tout investissement, investir dans une SCPI comporte entre autres un risque de perte en capital. Il est rappelé que le montant du capital investi n'est pas garanti et qu'il est recommandé de conserver ses parts pendant une période d'au moins 8 ans. Veuillez-vous référer à la note d'information de la SCPI et au document d'informations clés disponibles gratuitement sur le site internet de la société de gestion [www.alderan.fr](http://www.alderan.fr) avant de prendre toute décision finale d'investissement.

### À PROPOS D'ALDERAN : [www.alderan.fr](http://www.alderan.fr)

Alderan est une société de gestion de portefeuille indépendante créée en 2015 et agréée par l'AMF en 2017. Alderan assure, pour le compte de six fonds régulés destinés aux clients non professionnels (SCPI) et professionnels (OPCI Professionnels et Autres FIA), ainsi que pour le compte de mandats sous gestion, l'acquisition, la gestion, la valorisation et l'arbitrage des actifs immobiliers. Alderan est dirigée par Rémy Bourgeon (Président) et Benjamin Le Baut (Directeur Général). L'équipe est composée d'environ 50 collaborateurs.

**SCPI COMÈTE Société Civile de Placement Immobilier** Immatriculée au RCS Paris 980 596 811. La note d'information de la SCPI a reçu le visa AMF n° 23-13 du en date 1<sup>er</sup> décembre 2023, et est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille Alderan. Notice publiée au BALO le 15 décembre 2023.

**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](mailto:pc@alderan.fr) – 06 12 17 39 54**