



COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Le 21 novembre 2022

Un an après sa création, Alpha Logistics se positionne comme acteur majeur de l'achat et de la gestion d'actifs logistiques

Issue du rapprochement d'Arthur Loyd Asset Management et de Belvedere Capital en juin 2021, la société Alpha Logistics Real Estate s'est rapidement imposée comme un acteur de référence dans l'investissement et la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers. Son statut de « pure player » exclusivement dédié à la logistique lui permet d'offrir à ses clients des solutions d'investissement « sur mesure » dans un marché pointu et extrêmement concurrentiel.

Sept opérations, représentant 228 millions d'euros depuis sa création

Depuis sa création il y a un an, Alpha Logistics est intervenue sur sept opérations en acquisition et en asset management, représentant une surface totale de 214 000 m² et un montant de 228 millions d'euros. Les profils de risque sont variés Core, Core + et Value-Add. Six de ces opérations ont eu lieu en « off market », démontrant l'expertise particulière d'Alpha Logistics comme un conseil à l'acquisition sachant se démarquer de ses concurrents. Fort de cette mise en orbite réussie, l'objectif initial que s'était fixé Alpha Logistics de 500 000 m² de transactions d'ici 2024 paraît plus que jamais réaliste

Quatre de ces opérations ont été menées dans le cadre d'un partenariat avec un investisseur institutionnel global sur une stratégie défensive Core/Core+. Fidèle à sa stratégie visant à proposer à ses clients un « guichet unique » offrant une palette complète de services allant de l'investissement à la gestion, Alpha Logistics assure l'asset management de l'intégralité des locaux acquis via ce partenariat. Les opérations portent sur des plateformes logistiques existantes entièrement louées à un ou plusieurs locataires, notamment du e-commerce, et de tailles s'échelonnant de 13 000 m² à 35 000 m². Ces actifs se situent en région parisienne et lyonnaise.

Outre ce partenariat, Alpha Logistics a mené à bien deux autres acquisitions, de profils Value-Add et Core, respectivement à Béziers (34) et à Nantes (44). Une dernière est sous-promesse.

Dans l'Hérault, en association avec la société américaine de gestion de fonds immobiliers Barings Real Estate, Alpha Logistics a finalisé l'achat, en VEFA et « off market », d'un actif en blanc de classe A, livré en novembre 2022. Cette plateforme logistique de 50 400 m², acquise il y a un an, a été intégralement vendue au géant du hard discount Lidl avant même sa livraison.

Relations Presse Immobilier – Galivel & Associés

Arthur Nicolas-Jeudon / Carol Galivel – 01.41.05.02.02 / 06.09.05.48.63
galivel@galivel.com – www.galivel.com

À Grandchamps-des-Fontaines, au nord de Nantes, Alpha Logistics a accompagné le britannique Europa Capital dans l'achat d'une plateforme logistique de classe A, de 48 000 m², entièrement louée à Lidl pour son activité stratégique de gestion des opérations de promotion. Alpha Logistics reste gestionnaire de l'actif.

Malgré une conjoncture économique sévèrement impactée par la crise énergétique et les dysfonctionnements des chaînes d'approvisionnement (notamment depuis la Chine), ALRE est donc parvenue à maintenir un rythme d'activité soutenu. Les prix de revient des projets de développement immobiliers ont ainsi connu des augmentations significatives, sur fond de normes environnementales toujours plus exigeantes et d'une banalisation des recours administratifs et d'associations sur les autorisations de construire et d'exploiter.

Un marché de la logistique fragilisé mais soutenu par de nouveaux investisseurs

De leur côté, les investisseurs doivent faire face à une explosion des coûts de financement du fait de la hausse des taux d'intérêt, diminuant mécaniquement, pour ceux qui font appel au crédit, les rendements de leurs investissements. L'incertitude sur l'évolution des taux d'intérêts éloigne une partie des investisseurs qui attendent une meilleure visibilité sur leur atterrissage, espéré au premier semestre 2023 par beaucoup. Pour débloquer cette situation, les vendeurs et promoteurs ont dû s'ajuster et revoir leur prix à la baisse, comme en témoigne l'augmentation des taux de rendements depuis leur point bas de début d'année (de 0,50% à 0,75% pour les actifs Core).

Cette conjoncture fait la part belle aux investisseurs n'ayant pas ou peu recours au crédit, comme les SCPI, certains particuliers via des clubs deals, et certains investisseurs institutionnels de long terme. Ils apprécient la qualité des fondamentaux et les bonnes perspectives de long terme du marché immobilier logistique français, une fois passée la crise actuelle liée au financement, notamment une demande soutenue et diversifiée, en particulier en logistique urbaine. En effet, malgré le recul de la demande placée depuis le début de l'année, la raréfaction de l'offre d'actifs (voire de réelle pénurie dans certaines régions) entraîne une dynamique de croissance des loyers et les rendements de l'immobilier logistique présentent toujours une prime par rapport aux autres classes d'actifs, notamment le bureau.

Certains investisseurs voient dans ce trou d'air une occasion d'entrer sur le marché à des conditions favorables, à l'instar de nouveaux entrants américains et du Moyen-Orient notamment. Le volume d'investissement s'est ainsi maintenu à un niveau élevé en 2022, à 3,4 Mds€ sur les 9 premiers mois, soit en augmentation de 22% sur un an glissant (selon Arthur Loyd Logistique).

À PROPOS – Alpha Logistics

Créée en juin 2021 par Jean-Bruno Bes de Berc, Bruno Cohen et Silvio Estienne, par un rapprochement entre Belvedere Capital et Arthur Loyd Asset Management, Alpha Logistics Real Estate, société indépendante de gestion d'investissements immobiliers exclusivement dédiée au secteur de la logistique en France, intervient sur l'intégralité de la supply chain (de l'entrepôt XXL à la logistique urbaine) et couvre tous les segments de risque (core à opportuniste). Elle s'adresse aux investisseurs institutionnels nationaux ou étrangers.