



La
Newsletter
de
l'Invest

Chers partenaires,

Dans un contexte de notre marché incertain, Serris Reim reste plus que jamais active et connaît une année 2022 marquée par de nombreux événements.

Mais avant de parler de l'année en cours, nous souhaitons faire une brève synthèse de notre activité sur l'année 2021.

Bilan de Serris Reim sur l'année 2021

Serris REIM a bouclé une très belle année 2021. Avec **114 M€** investis, nous avons dépassé le cap des **500 M€** d'actifs sous gestion. Cette année aura été notamment marquée par :

➤ Un renforcement de notre présence européenne

Présent dans 3 pays européens, Serris REIM a poursuivi sa politique d'expansion pan-européenne. Ainsi, ce sont ainsi près de **27 000 m²** qui ont été transactés hors de France sur l'année 2021. Ces investissements représentent environ **2 M€** de loyer supplémentaire pour un volume investi de **26 m€**, soit près d'un quart du volume d'acquisition total de Serris REIM sur l'année. Cette expansion hors de l'hexagone se poursuit avec l'ouverture d'un bureau en Espagne, et des investissements en Allemagne en 2022.

➤ Une forte représentation des acquisitions en commerce

Malgré une stratégie d'investissement ouverte à toutes les classes d'actifs, l'année 2021 a été dominée par les acquisitions en commerce qui ont représenté **59 %** des montants investis. En effet, Serris REIM a su profiter d'un intérêt moins marqué des investisseurs institutionnels pour se positionner sur cette catégorie d'actifs. Viennent ensuite les bureaux (15 %) les locaux d'activité (14 %) et la logistique (9 %). Notons que Serris REIM a réalisé sa première opération en résidentiel via l'acquisition d'un immeuble abritant des logements de la gendarmerie de Melun.



CHIFFRES CLÉS 2021

114 M€

Volume d'acquisition

24

Nombre d'actifs

69 000 M²

Surface

9 M€

Loyers

96

Nombre de locataires

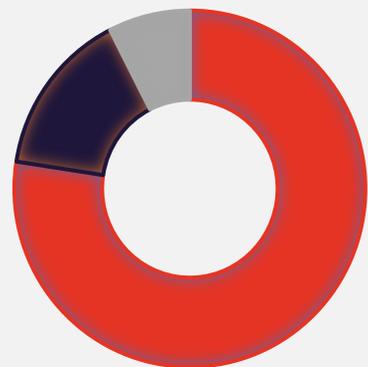
ACQUISITIONS PAR TYPOLOGIE

■ Bureaux ■ Activité ■ Résidentiel
■ Commerce ■ Logistique ■ Autres



ACQUISITIONS PAR PAYS

■ France ■ Espagne ■ Belgique



NOTRE SÉLECTION D'ACTIFS RÉCEMMENT ACQUIS

En France

PARIS (75)



Usage : Commerce

Volume : 4 M€

Situation locative : 100 % loué - Monolocataire

Taux : 4,5 % AEM

Surface : 360 m²

LES PENNES MIRABEAU (13)



Usage : Commerce

Volume : 8,7 M€

Situation locative : 100 % loué - Multi-locataires

Taux : 5,75 % AEM

Surface : 2 100 m²

PORTEFEUILLE LA POSTE



Usage : Activité

Volume : 2,4 M€

Situation locative : 100 % loué - Monolocataire

Taux : 7,75 % AEM

Surface : 3 350 m²

VALBONNE (06)



Usage : Bureaux

Volume : 3,4 M€

Situation locative : 100 % loué - Monolocataire

Taux : 5,50 % AEM

Surface : 1 429 m²

NOTRE SÉLECTION D'ACTIFS RÉCEMMENT ACQUIS

En l'étranger

Charleroi (Belgique)



Usage : Commerce

Volume : 3,4 M€

Situation locative : 100 % loué - Multi-locataires

Taux : 6,25 % AEM

Surface : 1 240 m²

Zalla (Espagne)



Usage : Commerce

Volume : 2,2 M€

Situation locative : 100 % loué - Monolocataire

Taux : 8,85 % AEM

Surface : 1 380 m²

Leziria Park Lot 5 (Portugal)



Usage : Activité

Volume : 2,9 M€

Situation locative : 100 % loué - Monolocataire

Taux : 7,0 % AEM

Surface : 1 686 m²

Activité sur l'année 2022

L'année 2022 s'inscrit comme une année charnière dans le microcosme immobilier. En effet, la flambée des coûts des matières premières, la montée en flèche des taux bancaires, l'inflation, la guerre en Ukraine... Sont autant de facteurs qui ont impacté très fortement le monde de l'investissement immobilier.

Dans ce contexte mouvant, Serris Reim maintient le cap et cherche plus que jamais à renforcer sa position, à s'ouvrir à de nouvelles opportunités, et surtout, à rester à l'écoute du marché.

Vente d'un portefeuille

Une fois n'est pas coutume, Serris Reim a cédé un portefeuille d'environ **100 m€**. Bien qu'ayant pour volonté de faire croître le volume de son patrimoine sous gestion, Serris Reim a su être attentive aux demandes du marché en répondant favorablement à une offre non sollicitée d'un investisseur institutionnel étranger. La nature de l'offre et le profil de l'investisseur ont été autant d'éléments déterminants dans le choix de cette cession. Le portefeuille cédé comportait une vingtaine d'actifs en immobilier tertiaire (entrepôts, activité et logistique).

Des investissements à la hausse

Dans un environnement de plus en plus complexe en termes de négociations avec les vendeurs et les banques, Serris Reim a pourtant acquis cette année 8 actifs pour un peu moins de **33 m€**. A ce montant, il convient d'ajouter environ **32 m€** de dossiers sous promesse dont la réitération interviendra courant septembre et près de **127 m€** de dossiers sous exclusivité ; soit un volume total de **67 m€ certains** et un total de **191 m€ potentiels** sur l'année 2022.

Activité sur l'année 2022

Une diversification sur d'autres typologies d'investissements

En complément de ses activités historiques, c'est-à-dire, l'acquisition d'actifs **core +** à rendement sur toutes classe d'actifs, Serris Reim s'ouvre à de nouveaux marchés :

1. Nous développons une activité ciblant des actifs '**value-add**' nécessitant un travail locatif et/ou de rénovation. En 2022 nous nous sommes positionnés sur deux actifs de bureaux en Ile de France pour un montant d'environ **16 m€**.
2. Serris Reim a conclu un partenariat avec un opérateur pour l'acquisition de 34 crèches pour un montant de plus de **12 m€**.
3. Nous travaillons sur la création d'un fonds (150-0 B TER) d'environ **100 m€** dédié à l'acquisition de produits en **VEFA** (courte), produits à valeur ajoutée, actifs cédés en marchand de bien... Fonds qui sera opérationnel en septembre 2022.
4. Serris Reim se lance dans les opérations de coliving murs & fonds sur l'ensemble du territoire français en partenariat avec une société dédiée.

Enfin, au regard de la croissance de notre volume d'investissement, de notre collecte et de nos ambitions pour les années à venir, Serris REIM a décidé d'étoffer son équipe « Acquisition » qui compte désormais **quatre chargés d'investissement** et bientôt **deux analystes** (un en place et un recrutement en cours).

NOTRE SÉLECTION D'ACTIFS SOUS PROMESSES

Nîmes :

- Usage : Commerce
- Volume : 1,1 M€
- Situation locative : 100% loué - Monolocataire
- Taux : 6,25% AEM
- Surface : 236 m²

Portefeuille Cognac :

- Usage : Activité
- Volume : 1,6 M€
- Situation locative : 100% loué - Monolocataire
- Taux : 9,25 % AEM
- Surface : 9 270 m²

Malakoff :

- Usage : Bureau
- Volume : 6,5 M€
- Situation locative : 66 % loué
- Taux : NA
- Surface : 2 730 m²

Noisy-le-Grand :

- Usage : Bureau
- Volume : 10,2 M€
- Situation locative : 44 % loué
- Taux : NA
- Surface : 6 530 m²

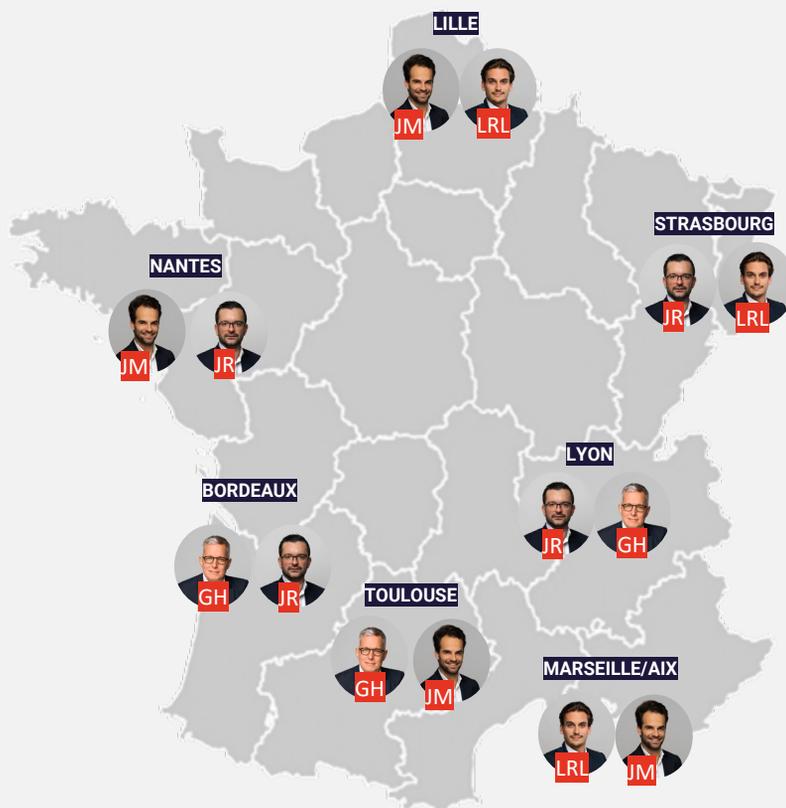
Nos ambitions pour 2023

- Atteindre les 300 M€ d'acquisition
- Nouvelle ouverture de pays : Allemagne



Encore un grand merci pour les dossiers que vous avez pu nous adresser ainsi que votre accompagnement.

Un projet, Une opportunité ?



Répartition géographique par région



Grégoire Haizet

Chargé d'investissement
+33 (0)6 10 63 44 89
gh@sreim.fr



Joffrey Radziun

Chargé d'investissement
+33 (0)6 19 05 49 61
jr@sreim.fr



Jordan Morault

Chargé d'investissement
+33 (0)6 29 40 02 66
jm@sreim.fr



Louis-Rémi Lecoutre

Chargé d'investissement
+33 (0)6 65 74 10 35
lrl@sreim.fr



Site web : <https://www.sreim.fr/>