



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

2016

Acquisitions

*PfO*



# Sommaire

---

*PfO*

1. IVRY SUR SEINE (94) – Complexe Pathé
2. PORTEFEUILLE CENOR
3. SAINT-PRIEST (69), Urban'East RIE
4. CHATENAY MALABRY (92), Av. de la Division Leclerc

ACQUISITIONS 2016

## IVRY SUR SEINE (94), Complexe Pathé

PfO

**Date d'acquisition :** 29 février 2016

### Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 4 479 325 €
- Rendement Net : 6,07 %

### Description

- 2 murs de restaurants
- Surface utile de 1 000 m<sup>2</sup>

### Situation

8/11 quai Marcel Boyer, Ivry sur Seine - 94

### 2 locataires

- HIPPOPOTAMUS (chaîne de restaurants grills)
- OKINAWA (sushi bar japonais)



## IVRY SUR SEINE (94), Complexe Pathé

---

### Les plus

Ces 2 murs de restaurants sont situés sur le parvis d'un ensemble immobilier intégrant un multiplex cinéma PATHÉ de 14 salles.

Les deux enseignes, proches du périphérique, bénéficient d'une forte visibilité ainsi que d'une très bonne accessibilité aussi bien par la route (proximité immédiate des quais de Seine, du boulevard périphérique à la porte Quai d'Ivry et des autoroutes A6 et A4) que par les transports en commun (bus 325 au pied des commerces, métro lignes 14 et 7, RER C et tramway ligne 3a).

### Le mot du gestionnaire

Ces deux actifs entrent dans la nouvelle stratégie mise en place par PFO depuis la réouverture de son capital, souhaitant réorienter son patrimoine notamment vers les actifs de commerce.

Ils bénéficient d'un emplacement de choix permettant d'envisager une pérennité locative.

Le locataire principal Hippopotamus (Groupe Flo), est présent depuis le lancement de ce complexe construit en 2000 et a renouvelé son bail en 2013.

Le restaurant Okinawa est une enseigne japonaise présente quant à elle dans les locaux depuis 2013.

ACQUISITIONS 2016

## PORTEFEUILLE CENOR

PfO

**Date d'acquisition :** 22 avril 2016

### Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 7 836 650 €
- Rendement Net : 6,26 %

### Description

- Portefeuille de 5 actifs :
  - o 4 locaux commerciaux
  - o 1 immeuble à usage de bureaux et de crèche



## GARCHES (92), Avenue du Maréchal Joffre

### Description

- Locaux commerciaux en pied d'immeuble d'habitation
- Surface utile de 596 m<sup>2</sup>

**Situation :** 40 avenue du Maréchal Joffre, Garches – 92

**Locataire unique :** PICARD

### Le mot du gestionnaire

Ces locaux commerciaux se situent dans le centre-ville de Garches (92), sur l'artère principale menant à la gare Garches-Marnes-la-Coquette desservie par la ligne de Transilien L.

Le Locataire Picard est installé depuis plus de 30 ans dans les locaux, témoignant de sa pérennité sur cette implantation. Celui-ci vient d'ailleurs de renouveler son bail.

## VINCENNES (94), Rue de Montreuil

### Description

- Locaux commerciaux en pied d'immeuble d'habitation
- Surface utile de 337 m<sup>2</sup>

**Situation :** 4 rue de Montreuil, Vincennes – 94

**Locataire unique :** NATURALIA

### Le mot du gestionnaire

Cette acquisition se situe à proximité immédiate du Château de Vincennes, au pied d'un immeuble restructuré de très belle facture.

Ce local commercial est actuellement loué à l'enseigne de produits bio NATURALIA, une typologie de commerce prisée par la population locale.

## LILLE (59), Ponts de Comines

### Description

- Locaux commerciaux en pied d'immeuble d'habitation
- Surface utile de 775 m<sup>2</sup>

**Situation :** 52 rue des Ponts de Comines, Lille - 59

**Locataire unique :** L'OREAL

### Le mot du gestionnaire

L'immeuble est situé à proximité immédiate de la gare de Lille Flandres.

Ces locaux sont utilisés comme centre de formation aux produits de la marque L'OREAL, présente dans les locaux depuis plus d'une dizaine d'année. Le bail vient d'ailleurs d'être renouvelé.

Des travaux importants d'aménagement ont été réalisés.

## LILLE (59), Rue Lepelletier

### Description

- Locaux commerciaux en pied d'immeuble d'habitation
- Surface utile de 76 m<sup>2</sup>

**Situation :** 34 rue Lepelletier, Lille - 59

**Locataire :** En cours de commercialisation

### Le mot du gestionnaire

Les locaux sont situés en plein centre du Vieux Lille, dans une rue commerçante bénéficiant d'une bonne visibilité où se côtoient diverses enseignes (mode, aménagement de la maison, commerce de bouche...).

Les locaux sont en cours de commercialisation. Nous sommes confiants sur l'attractivité commerciale de ces locaux compte tenu de la qualité de l'emplacement et de leur configuration.

## ISSY LES MOULINEAUX (92), Rue Edouard Naud

### Description

- Immeuble en R+3 à usage de bureaux et crèche
- Surface utile de 544 m<sup>2</sup>

**Situation :** 8 rue Edouard Naud, Issy-les-Moulineaux - 92

**Locataires :** SCRELEC, FACTEM, PEOPLE & BABY

Une surface de 100 m<sup>2</sup> est en cours de commercialisation.

### Le mot du gestionnaire

Cet immeuble est situé à proximité des transports en commun (RER C, tramway T2 et métro ligne 12), dans un environnement mixte de bureaux et de logements. Il est actuellement loué à 3 locataires dont une crèche People & Baby au rez-de-chaussée.

L'immeuble a souffert d'une gestion hasardeuse de l'ancien propriétaire. Un travail important sera à fournir aux fins de remettre l'immeuble techniquement à niveau et d'optimiser à terme son niveau de charges.

## SAINT-PRIEST (69), Urban'East RIE

PfO

**Date d'acquisition :** 14 avril 2016

### Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 2 175 000 €
- Rendement Net : 7,00 %

### Description

- Immeuble à usage de restaurant inter-entreprises
- Surface utile de 533 m<sup>2</sup>
- Neuf, livré en avril 2016

### Situation

*ZAC Paul Berliet – avenue des Temps Modernes, Saint-Priest - 69*

### 1 locataire unique

- Restauration Collective Casino (R2C)
- Engagé jusqu'en 2022



## SAINT-PRIEST (69),Urban'East RIE

---

### Les plus

Situé à l'Est de LYON, sur la Commune de Saint-Priest, le Parc Urban'East s'inscrit dans la continuité du Parc Technologique des Portes des Alpes à seulement 10 min de Lyon et 2,5 km du périphérique Est.

Le Parc Urban'East est idéalement situé, dans un environnement de qualité et les moyens d'accès ont été parfaitement étudiés et facilités. Les transports en commun permettent d'accéder directement au centre-ville de Lyon. Le site est en liaison directe avec les stations métro Parilly et Gare de Vénissieux (Ligne D) grâce à la ligne TCL n°62 qui passe au cœur du Parc, dont deux arrêts sur l'Avenue des Temps Modernes.

### Le mot du gestionnaire

Livré en avril 2016, ce bâtiment neuf abrite un restaurant inter-entreprises (RIE) . Des aménagements complèteront, à terme, ce RIE : terrasse, places de stationnement dont deux emplacements PMR, local à vélo, espaces verts.

Ce RIE, géré par la société R2C, fait partie d'un dispositif de services de proximité au bénéfice des entreprises du projet urbain Urban'East. Il doit être rejoint par un hôtel 2\* ainsi que par un restaurant de type brasserie.

Le locataire s'est engagé sur une période ferme de 6 ans et a également signé une annexe environnementale.

Immeuble neuf soumis à la RT 2012, sa conception a fait l'objet d'une attention particulière notamment portée sur la maîtrise des consommations énergétiques.

ACQUISITIONS 2016

## CHATENAY MALABRY (92), Av. de la Division Leclerc

PfO

**Date d'acquisition :** 20 juin 2016

### Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 9 500 000 €
- Rendement Net : 6,33 %

### Description

- Ensemble de commerces
- Surface utile de 2 670 m<sup>2</sup>
- Neuf, livré en décembre 2017

### Situation

*31 à 49/53 avenue de la Division Leclerc, Châtenay-Malabry - 92*

### Multi-locataires

- 5 baux en état futur d'achèvement ont été signés avec : Picard Surgelés, CSF (enseigne Carrefour), Fraviande (boucher), boulangerie Louise, Franck Provost (salon de coiffure)
- 2 lots d'une surface totale de 520 m<sup>2</sup> restent à commercialiser



## CHATENAY MALABRY (92), Av. de la Division Leclerc

---

### Les plus

Situé sur la commune de Chatenay-Malabry, le long de l'A86, l'ensemble immobilier bénéficie d'une façade d'environ 150 mètres sur l'avenue de la Division Leclerc.

La desserte en transports en commun est assurée par 5 lignes de bus reliant le site aux gares du RER B de la Croix de Berny et d'Antony (liaison Orlyval). Elle sera complétée à horizon 2020 par le tramway T10 dont une station jouxtera l'immeuble.

L'opération bénéficie d'un environnement de qualité avec la présence de vastes zones vertes (Parc de Sceaux, Coulée verte, Vallée aux Loups, Parc du Creps) et de nombreuses zones résidentielles de standing.

### Le mot du gestionnaire

Cette acquisition, composée de plusieurs lots de commerces, fait partie d'un ensemble immobilier qui comportera bureaux, commerces ainsi qu'un hôtel 3 étoiles.

Actif neuf, conçu conformément à la RT 2012, l'immeuble dispose de la certification HQE Bâtiments Tertiaires Neuf, version 2015, au niveau « Très bon ».

Cette acquisition renforce le nombre d'immeubles certifiés au sein de la SCPI ainsi que le nombre d'immeubles pour lesquels le respect de la stratégie environnementale n'implique pas d'investissement lourd.

