



2016

Acquisitions

PfO₂



Sommaire

1. MONTPELLIER (34) – Le Mustang
2. IVRY-SUR-SEINE (94), L'Atrium
3. ORSAY (91), Orsay Parc
4. Portefeuille PROMOTRANS
5. GRENOBLE (38), Sirocco
6. CHOISY LE ROI (94), Patio Seine
7. VILLENEUVE D'ASCQ (59), ERE PARK Bât. A
8. CHATENAY-MALABRY (92)
9. BEYNOST (01), Les Malettes
10. ELANCOURT (78), Omega Parc
11. MONTBONNOT (38), Viséo
12. BORDEAUX (33), Le Sémaphore
13. ANTIBES (06), Chorus
14. NANTES (44), Polaris

ACQUISITIONS 2016

MONTPELLIER (34), Le Mustang

PfO₂

Date d'acquisition : 24 mars 2016

Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 12 690 000 €
- Rendement Net : 6,43 %

Description

- Immeuble de bureau
- Surface utile de 4 580 m²
- 42 parkings sous-sol et 76 en extérieur
- Immeuble neuf livré en 2015

Situation

144 rue d'Odin, Montpellier - 34

2 locataires

- Pôle Emploi (Bail ferme de 6 ans)
- Verifone (Bail ferme de 6 ans)



MONTPELLIER (34), Le Mustang



Les plus

Le Mustang est situé à l'Est de l'agglomération, au cœur du Parc Eurêka, 1er pôle d'affaires de Montpellier. Il bénéficie ainsi d'un environnement immédiat dynamisé par la présence de nombreuses entreprises d'envergure nationale et internationale (Alstom, KPMG, Ubisoft, IBM, Dell...)

Cet actif profite d'un accès direct depuis l'A9 et est accessible en 8 minutes depuis l'aéroport Montpellier Méditerranée et en 7 minutes depuis le centre-ville de Montpellier.

Le Mustang est un immeuble neuf livré en 2015 entièrement loué dans le cadre de baux fermes de 6 ans à 2 locataires (Pôle Emploi et Verifone)

Le mot du gestionnaire

Avec des prestations techniques de qualité et une certification BREEAM Very Good, cet actif s'inscrit parfaitement dans la stratégie d'acquisition de PFO₂, qui intègre la performance énergétique des immeubles, et qui fait aujourd'hui référence sur le marché.

Il s'agit en effet d'un immeuble fonctionnel et modulable, dont les loyers sont issus de baux commerciaux fermes, générant ainsi des revenus immédiats sécurisés.

L'immeuble est déjà en conformité avec la stratégie environnementale de PFO₂ mais nous prévoyons néanmoins de mettre en place un contrat d'alimentation électrique d'origine renouvelable et de vérifier le bon fonctionnement des installations dans le cadre de l'atteinte d'objectifs environnementaux décidés avec les locataires.

ACQUISITIONS 2016

IVRY-SUR-SEINE (94), L'Atrium

PfO₂

Date d'acquisition : 11 avril 2016

Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 43 940 283 €
- Rendement Net : 6,66 %

Description

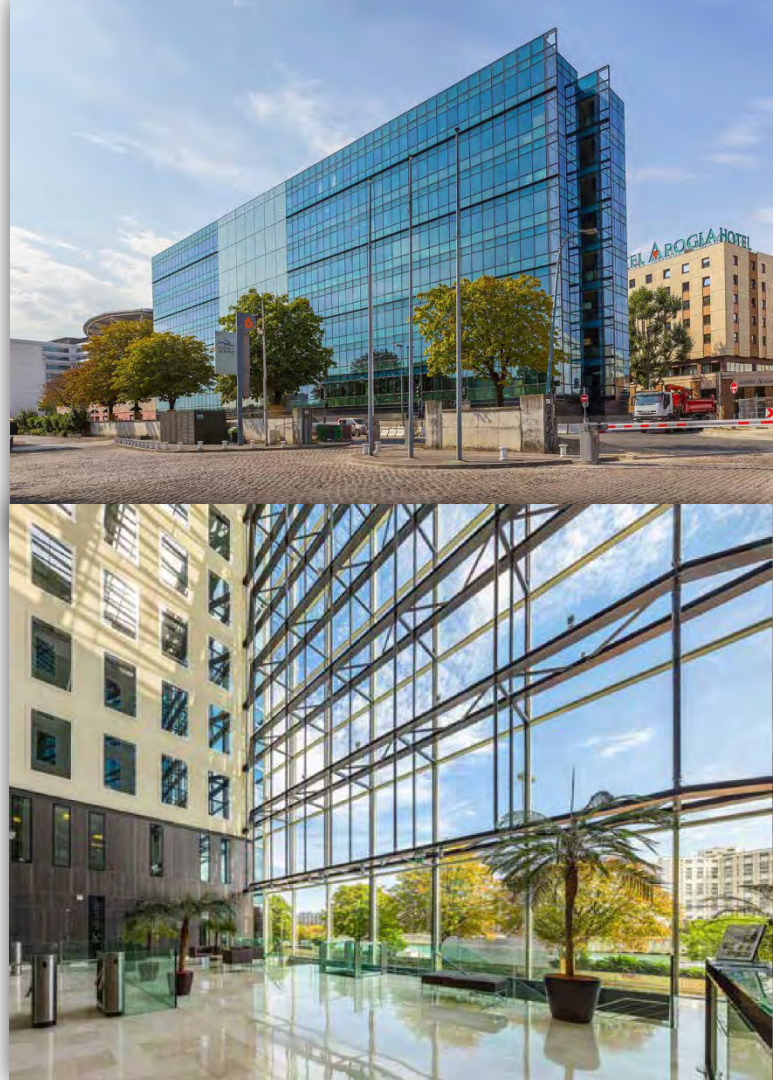
- Immeuble de bureau
- Surface utile de 10 947 m²
- 160 parkings sous-sol
- Restaurant Inter-entreprises

Situation

25 boulevard Paul Vaillant Couturier / 39 à 42 ter quai Jean Compagnon,
Ivry-sur-Seine - 94

Multi-locataires

- MARIE BRIZART ; SNC LAVALIN ; SAS KUHNE/NAGEL
MANAGEMENT ; STUDEC ; DELTA DORE ; PLANTRONICS BV



IVRY-SUR-SEINE (94), L'Atrium

Les plus

Situé à Ivry-sur-Seine, l'Atrium profite d'un accès direct au boulevard périphérique parisien par le quai d'Ivry. Sa desserte en transports en commun est aujourd'hui limitée au RER C et à quelques lignes de bus. L'arrivée de la ligne 5 du Tzen au pied de l'immeuble en 2020 (reliant directement la Bibliothèque Nationale et Choisy le Roi) améliorera fortement son accessibilité.

Conforme à la RT2000, l'Atrium présente de bonnes caractéristiques intrinsèques mais néanmoins des consommations élevées ; notamment du fait du réglage actuel des équipements. Une stratégie d'amélioration environnementale sera donc mise en place.

Le mot du gestionnaire

Cet immeuble présente des atouts indéniables en termes de :

- Localisation : le long des quais de Seine aux portes de Paris,
- Environnement : à proximité immédiate du centre commercial Quais d'Ivry et au cœur d'un secteur tertiaire établi qui bénéficiera d'un fort renouvellement urbain avec le développement de l'opération Ivry Confluence,
- Qualité de la construction et identité architecturale,
- Visibilité : depuis l'A4 et les quais de Seine.

L'immeuble est aujourd'hui occupé à 73% par 6 locataires différents. Nous sommes confiants sur le remplissage de l'immeuble compte tenu de ses atouts et qualités intrinsèques mais aussi de la revalorisation urbaine qui s'opère dans le cadre du projet Ivry Confluence et de l'amélioration en 2020 de la desserte de l'immeuble.

ACQUISITIONS 2016

ORSAY (91), Orsay Parc

PfO₂

Date d'acquisition : 11 avril 2016

Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 19 660 000 €
- Rendement Net : 7,76 %

Description

- Ensemble de 5 immeubles de bureaux
- Surface utile de 10 544 m²
- Restaurant Inter-entreprises

Situation

86 rue de Paris, Orsay - 91

3 locataires

- WESTINGHOUSE (conception et fabrication d'assemblages de combustibles nucléaires)
- ALDERYS (production de produits chimiques à valeur ajoutée pour les industries de l'alimentation)
- INCUBALLIANCE (association de valorisation de la recherche publique par la création de jeunes entreprises innovantes)



ORSAY (91), Orsay Parc



Les plus

Le Parc est situé à Orsay, dans le département de l'Essonne, à proximité du parc d'activités de Courtabœuf et du plateau de Saclay où de nombreux laboratoires et écoles se sont installés, donnant à ce pôle de développement scientifique et technologique le surnom de la « Silicone Valley Européenne ».

Le long de la N118, l'« Orsay Parc » bénéficie d'une excellente accessibilité en voiture, permettant de rejoindre Paris et l'A10, ainsi qu'en transport en commun (RER B à 900m, lignes de bus).

Le mot du gestionnaire

Cet ensemble immobilier recèle un potentiel de valorisation très intéressant pour PFO₂, dont un des objectifs est d'améliorer la qualité intrinsèque de ses immeubles, notamment d'un point de vue environnemental.

Le site est clos et bénéficie d'un RIE en son sein, réservé aux occupants du Parc. Il dispose également d'une constructibilité résiduelle d'environ 7 000 m².

Un plan d'action complet sera mis en place sur cet ensemble immobilier afin d'en réduire les consommations énergétiques qui sont à ce jour très supérieures à la moyenne observée sur le reste du patrimoine de PFO₂.

ACQUISITIONS 2016

Portefeuille PROMOTRANS

PfO₂

Date d'acquisition : 14 avril 2016

Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 6 370 000 €
- Rendement Net : 7,94 %

Description

- 4 actifs composés de locaux à usage d'enseignement, de bureaux et d'activités destinés à accueillir les formations pratiques et théoriques en matière de conduite (poids-lourds, cars, chariots élévateurs) et des activités de logistiques

Locataire

- PROMOTRANS engagé ferme jusqu'en 2025



Portefeuille PROMOTRANS

ST ETIENNE DU ROUVRAY (76)

Description

- 2 bâtiments
- Surface utile de 2 040 m²
- 52 places de stationnement

Situation : ZI Sud Est, Rue de la Grande Epine, St Etienne du Rouvray – 76

Le mot du gestionnaire

St Etienne du Rouvray fait partie intégrante du pôle urbain constitué autour des villes de Rouen et Elbeuf. La ZI DSUD EST constitue le plus ancien et le plus important parc d'activité de l'agglomération Rouennaise. La visibilité et l'accessibilité exceptionnelles du site sont les atouts majeurs de ce bien.

Un bâtiment est à usage d'atelier et bureaux administratifs et le second à usage de salles pédagogiques.

MONDEVILLE (14)

Description

- 2 bâtiments
- Surface utile de 1 432 m²
- 80 places de stationnement

Situation : ZI Mondeville Sud, Rue Niepce, Mondeville – 14

Le mot du gestionnaire

Mondeville est située en périphérie sud-est de CAEN. Véritable porte d'entrée de l'agglomération de CAEN, le site bénéficie d'une excellente desserte avec l'arrivée de l'A13 et en connexion avec le boulevard périphérique (N184). Très bonne accessibilité en voiture, une ligne de bus dessert également l'immeuble et le centre-ville via les lignes du Tram caennais.

Un bâtiment est à usage d'atelier-foyer-CDE-salles de formation et le second à usage de bureaux administratifs et salles pédagogiques.

Portefeuille PROMOTRANS

ST HERBLAIN (44)

Description

- 2 bâtiments
- Surface utile de 1 249 m²
- 120 places de stationnement

Situation : *Boulevard Allende, Chemin du Vigneau, St Herblain – 44*

Le mot du gestionnaire

Implanté à Ouest de l'agglomération nantaise, St Herblain en est l'un des pôles tertiaires majeurs. Situé à 300m du pôle commerciale d'Atlantis et entre deux stations du tramway Ligne 1 que relie la gare SNCF de Nantes, ce site bénéficie d'une excellente accessibilité en bordure du périphérique.

Un bâtiment est à usage d'atelier et bureaux administratifs et le second à usage de salles pédagogiques.

VILLENEUVE D'ASCQ (59)

Description

- 2 bâtiments
- Surface utile de 2 026 m²
- 80 places de stationnement

Situation : *Parc de la Haute Borne, Espace John Hadley, Villeneuve d'Ascq – 59*

Le mot du gestionnaire

Le bien est situé dans un secteur dynamique, au cœur du parc tertiaire récent "John Adley". Il bénéficie de la proximité du pôle services de la Haute Borne (restauration, hôtels) le plus important parc tertiaire de la métropole Lilloise après Euralille. L'actif bénéficie d'un accès rapide aux réseaux routiers et autoroutiers et est situé à proximité des stations de métro.

Un bâtiment est à usage d'atelier/entrepôt et le second à usage de bureaux et salles de formation.

ACQUISITIONS 2016

GRENOBLE (38), Sirocco

PfO₂

Date d'acquisition : 21 juin 2016

Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 5 620 524 €
- Rendement Net : 7,43 %

Description

- Immeuble à usage de bureaux
- Surface utile de 2 819 m²
- 29 parkings en sous-sol et 30 en extérieur

Situation

40 rue des Berges, Mini Parc Polytec, Grenoble - 38

6 locataires

- LEON GROSSE
- IMMO SERVICES PLUS
- STEMCELL
- LTX CREDENCE
- DEVICE
- MC PHY ENERGY




PERIAL
ASSET MANAGEMENT

GRENOBLE (38), Sirocco



Les plus

Situé au nord de Grenoble, le Miniparc Polytec se trouve à l'entrée nord du Polygone Scientifique implanté sur la presqu'île de Grenoble qui constitue l'un des trois sites majeurs de Grenoble dédiés à l'innovation et à la recherche en micro et nanotechnologies.

L'immeuble est bien implanté au sein du Polygone, avec un bon emplacement face au tramway. Il possède donc une bonne visibilité sur la zone, et est parfaitement desservi.

Il s'agit d'un secteur en pleine mutation, qui connaît aujourd'hui un maillage urbain dense, tant en termes de transports que de logements et de commerces. Cette mutation sera susceptible à terme d'augmenter la visibilité et l'attractivité du secteur.

Le mot du gestionnaire

Le Sirocco est un immeuble récent encore sous garantie décennale, loué à près de 90% à plusieurs locataires de qualité.

La SCPI PFO₂ est par ailleurs déjà propriétaire d'un immeuble mitoyen dénommé Alizés et conforte ainsi sa position au sein du Mini Parc Polytech.

L'immeuble, construit en 2007, est conforme à la RT 2000. De par ses caractéristiques intrinsèques, il est conforme à la stratégie de PFO₂ du point de vue de sa performance environnementale et de ses possibilités d'amélioration grâce au travail du gestionnaire en place.

ACQUISITIONS 2016

CHOISY LE ROI (94), Patio Seine

PfO₂

Date d'acquisition : 29 juin 2016

Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 41 061 100 €
- Rendement Net : 5,60 %

Description

- Ensemble immobilier à usage de bureaux
- Surface utile de 9 405 m²
- 184 parkings en sous-sol

Situation

2-4 rue Rollin Regnier et 47 avenue de Lugo, Choisy le Roi - 94

1 locataire unique

- SCI ARTELIMMO 1 engagé jusqu'en 2028
- Le Groupe Artélia exploite ce bâtiment pour son siège opérationnel, et en a été le promoteur. Le haut niveau de technicité de ce bâtiment justifie le savoir-faire et l'image que le Groupe a voulu lui donné.



CHOISY LE ROI (94), Patio Seine



Les plus

Bâti en bord de Seine dans le quartier de Lugo, Patio Seine bénéficie de la proximité immédiate du centre-ville de Choisy le Roi et est situé à 500 m du pôle intermodal desservi par le RER C, le tramway TVM, la gare routière, et sera desservi par la future ligne T-Zen 5.

Il bénéficie aussi d'une excellente desserte routière avec la proximité de l'A86, qui confère au site une situation stratégique entre le boulevard périphérique et l'aéroport de Paris-Orly.

Le mot du gestionnaire

Livré en 2015 et développé par le locataire, Artélia, pour y installer son siège opérationnel, Patio Seine a fait l'objet d'une opération de restructuration lourde et d'une extension. Les compétences techniques d'Artelia ont permis d'en faire un immeuble très performant à l'usage, confortable et peu énergivore.

L'immeuble est en cours de certification BREEAM
Exploitation niveau Very Good.

Le Groupe Artelia occupe l'immeuble, dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes permettant ainsi une pérennité des revenus locatifs sur cet actif.

ACQUISITIONS 2016

VILLENEUVE D'ASCQ (59), ERE PARK Bât. A

PfO₂

Date d'acquisition : 29 juin 2016

Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 15 500 000 €
- Rendement Net : 6,50 %

Description

- Immeuble à usage de bureaux
- Surface utile de 5 451 m²
- 276 parkings en extérieur

Situation

ZAC du Parc Scientifique de la Haute Borne – Ilot 7a, rue de l'Horizon,
Villeneuve d'Ascq - 59

1 locataire unique

- BOUYGUES BATIMENT NORD EST
- Engagé jusqu'en 2021



VILLENEUVE D'ASCQ (59), ERE PARK Bât. A



Les plus

ERE PARK est situé au cœur du Parc scientifique de la Haute Borne, premier parc tertiaire de référence totalement BBC dédié aux entreprises liées aux nouvelles technologies.

Il bénéficie d'une localisation stratégique à proximité de services, des transports en commun et des grandes artères routières et autoroutières.

Le mot du gestionnaire

ERE PARK bénéficie de prestations haut de gamme (aménagement locatif, climatisation, gestion automatique des stores en fonction de l'ensoleillement...). L'architecture a été particulièrement soignée avec notamment la présence de terre cuite et de bois en façade et de nombreux espaces verts.

L'immeuble est aujourd'hui loué à un locataire de premier plan, le Groupe Bouygues, dans le cadre d'un bail de 12 ans ferme courant jusqu'à la fin 2021.

Sous garantie décennale, l'immeuble offre de très bonnes prestations techniques et possède de nombreux parkings. Il est labélisé BBC (Bâtiment Basse Consommation) et HQE (Haute Qualité Environnementale) et s'inscrit ainsi parfaitement dans la stratégie de PFO₂.

ACQUISITIONS 2016

CHATENAY-MALABRY (92)

PfO₂

Date d'acquisition : 20 juin 2016

Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 17 470 000 €
- Rendement Net : 6,60 %

Description

- Lots de bureaux répartis sur 3 immeubles
- Neuf, livré en décembre 2017
- Surface utile de 5 545 m²
- 180 parkings

Situation

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

Locataire(s)

- En cours de commercialisation



CHATENAY-MALABRY (92)



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, composées de plusieurs lots de bureaux, 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.

ACQUISITIONS 2016

BEYNOST (01), Les Malettes

PfO₂

Date d'acquisition : 6 octobre 2016

Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 15 700 000 €
- Rendement Net : 6,62 %

Description

- 1 immeuble à usage de bureaux de 5 596 m²
- 1 immeuble à usage d'atelier de 2 010 m²
- Neuf, livré en novembre 2017
- 300 parkings en extérieur

Situation

ZAC des Malettes, Beynost - 01

1 locataire unique

- ABB, leader dans le secteur de la confection de réseaux électriques et robots industriels
- Engagé sur 9 ans fermes à compter de la date d'achèvement des locaux



BEYNOST (01), Les Malettes



Les plus

L'ensemble immobilier est situé à Beynost dans le Nord-Est Lyonnais. Cette zone bénéficie d'une excellente accessibilité et d'un environnement économique stimulant et est une zone d'implantation de nombreux grands groupes industriels.

Transports en commun :

- Réseau de bus Colibri : La desserte de la ZAC, est prévue dès que les premiers locataires seront installés. Celle-ci permettra notamment de relier la ZAC et les gares TER de la zone.
- Gare SNCF Beynost et Gare de St Maurice de Beynost à moins de 1,5 km
- Aéroport Lyon St Exupéry à 20 min en voiture

Le mot du gestionnaire

Cet actif sera réalisé clés en main pour le compte du futur locataire ABB. Celui-ci est déjà présent sur la zone et est engagé par un bail de 9 ans fermes.

Conçu sur mesure, l'ensemble immobilier offrira des prestations de qualité, intégrant une démarche environnementale lui permettant d'être conforme à la réglementation RT 2012 et d'être labellisé BREEAM niveau « Very good ».

Cette acquisition est parfaitement en phase avec la stratégie d'investissement de la SCPI PFO₂, qui privilégie des immeubles de très bonne qualité, récents, et qui s'inscrivent dans une démarche environnementale.

ACQUISITIONS 2016

ELANCOURT (78), Omega Parc

PfO₂

Date d'acquisition : 21 juillet 2016

Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 19 090 500 €
- Rendement Net : 6,50 %

Description

- 5 immeubles de bureaux indépendants
- Surface totale de 8 166 m²
- 202 parkings en extérieur

Situation

3 Boulevard Jean Moulin, ZA Pissaloup, ZAC de la Clef Saint Pierre,
Elancourt - 78

9 locataires

- SEWS, JABRA, INSTRON, CFC, TECHNICON DESIGN, GENERALI VIE,
DELAVAL, 1640, SUMITOMO




PERIAL
ASSET MANAGEMENT

ELANCOURT (78), Omega Parc



Les plus

Situés dans le bassin de Saint-Quentin-en-Yvelines, dans le périmètre de la ZAC de la Clef Saint Pierre à Elancourt, ces actifs font partie intégrante de l'un des territoires leader en Ile-de-France en matière de concentration de fonctions décisionnelles : une forte représentation de sièges sociaux, directions régionales et centres de Recherche & Développement.

Le site dispose d'une bonne desserte routière avec un accès direct depuis Paris via la N12.

Le concept de l'Omega Parc, parc de « haute technologie », se caractérise par le développement d'immeubles très polyvalents sur de vastes terrains paysagers, où les bâtiments occupent moins de 30 % de la surface au sol et où l'eau joue un rôle central.

Le mot du gestionnaire

Omega Parc est un parc de haute technologie qui comportera à terme un peu plus de 20 bâtiments pour un total de plus de 50 000 m² de bureaux et activités.

Construits entre 2009 et 2015, les 5 bâtiments sont tous sous garantie décennale et constituent la seule offre neuve sur le secteur de la Clef Saint Pierre.

Les bâtiments sont intégralement loués dans le cadre de baux fermes signés récemment offrant ainsi un revenu sécurisé.

L'ensemble des 5 immeubles est conforme à la RT 2005. Le niveau de performance global sur 2015 laisse apparaître de bons niveaux de performance énergétique.

ACQUISITIONS 2016

MONTBONNOT (38), Viséo

PfO₂

Date d'acquisition : 8 décembre 2016

Chiffres clés

- Prix d'acquisition : n.c.
- Rendement Net : n.c.

Description

- Ensemble immobilier composé de 4 corps de bâtiment de bureaux autour d'un grand jardin
- Surface totale de 11 284 m²
- 393 parkings en extérieur

Situation

110 Rue Blaise Pascal, Montbonnot-Saint-Martin - 38

6 locataires

- THALES, CEGELEC, EATON INDUSTRIES SERVICES, TIEMPO, GENERALI VIE, MENTOR GRAPHICS



MONTBONNOT (38), Viséo

Les plus

Viséo se trouve dans le parc Technologique d'Inovallée, à 10 min de Grenoble, 35 min de Chambéry et 1h30 de Genève. Véritable pépinière numérique, ce parc est axé principalement sur le domaine des technologies de l'information et de la communication.

Situé en bordure d'axes autoroutiers majeurs, l'immeuble profite d'une excellente visibilité.

Les occupants bénéficient d'une restauration d'entreprise dans l'immeuble.

La SCPI PFO₂ possède un autre immeuble à proximité du Viséo ce qui lui confère une bonne connaissance des valeurs locatives pratiquées, des conditions de relocation, de l'attractivité générale de la zone.

Le mot du gestionnaire

L'ensemble est actuellement loué à 6 locataires nationaux ou internationaux. Leur qualité constitue une opportunité permettant maîtriser le risque de défaillance.

Conforme à la RT 2000, le Viséo recèle un potentiel d'amélioration énergétique important. A court terme, la réalisation d'un diagnostic énergétique flash devrait permettre de mobiliser les premiers gains économiques sur les budgets de charges de l'immeuble. Dans un second temps, un remplacement de la production et de la régulation des systèmes de chauffage-ventilation-climatisation sera nécessaire afin d'atteindre l'objectif de la SCPI. La mise en place d'installations de production photovoltaïques sera également étudiée, la zone géographique recelant un potentiel intéressant.

BORDEAUX (33), Le Sémaphore

PfO₂

Date d'acquisition : 14 octobre 2016

Chiffres clés

- Prix d'acquisition : n.c.
- Rendement Net : n.c.

Description

- Immeuble à usage de bureaux
- VEFA, livraison prévisionnelle en janvier 2017
- Surface totale de 4 887 m²
- 45 places de parkings

Situation

Rue Bourbon, Rue Boileau et 124-134 Rue Lucien Faure, Bordeaux - 33

1 locataire

- MAISON JOHANES (filiale Carrefour) pour 50% de la surface
- L'autre moitié de l'immeuble est en cours de commercialisation



BORDEAUX (33), Le Sémaphore



Les plus

L'immeuble se situe à Bordeaux, dans la zone du Bassin à Flot, la zone la plus active en matière tertiaire sur la ville de Bordeaux. Il s'inscrit au cœur d'un îlot où cohabiteront logements, résidence intergénérationnelle, bureaux, écoles supérieures, commerces...

Le mot du gestionnaire

Acquis en VEFA, la livraison du Sémaphore est prévue dans les tous premiers jours de l'année 2017. Il est déjà loué à 50% à la Maison Johanes (filiale de Carrefour). La SCPI PFO₂ profitera donc immédiatement de revenus locatifs.

Immeuble neuf, le Sémaphore est d'une conception très performante (conforme RT 2012) disposant, par ailleurs, de deux places pour véhicule électrique.

Notre stratégie pour cet actif consistera dans un premier temps à bien commissionner l'immeuble lors de la livraison et pendant l'année de parfait achèvement afin de nous assurer du bon niveau de consommation énergétique de l'immeuble.

ACQUISITIONS 2016

ANTIBES (06), Chorus

PfO₂

Date d'acquisition : 19 octobre 2016

Chiffres clés

- Prix d'acquisition : n.c.
- Rendement Net : n.c.

Description

- Ensemble immobilier composé de 2 bâtiment à usage de bureaux
- Surface totale de 4 333 m²
- 139 parkings en sous-sol et 29 parkings extérieurs

Situation

2203 Chemin de Saint Claude, Antibes - 06

16 locataires

- dont POLE EMPLOI, VILLE D'ANTIBES, TRESOR PUBLIC, MACIF, PREVOIR VIE, SOFINCO, CFCEP, CEGID...



ANTIBES (06), Chorus



Les plus

L'ensemble immobilier Chorus est situé sur l'une des artères les plus passantes d'Antibes, en limite du technopole de Sophia Antipolis. Il bénéficie ainsi d'une excellente visibilité.

Les bureaux sont rationnels et fonctionnels, permettant une bonne divisibilité.

Le mot du gestionnaire

Chorus comporte de nombreux atouts tels que la qualité de ses locataires, la divisibilité de ses lots ou encore la gestion qualitative de son gestionnaire.

Cet actif est loué à 96% par 16 locataires différents, privés ou publics, lui procurant une excellente diversification du risque locatif.

Construit au début des années 90, Chorus est en bon état général d'entretien. Les parties privatives ont été rénovées à chaque départ de locataire en intégrant une plus-value environnementale, permettant au Chorus de maintenir un bon niveau de standing. Des travaux lourds (remplacement du groupe froid, isolation de la toiture) pourront toutefois être menés pour améliorer notablement la performance de cet actif.

NANTES (44), Polaris

PfO₂

Date d'acquisition : 9 novembre 2016

Chiffres clés

- Prix d'acquisition : n.c.
- Rendement Net : n.c.

Description

- Immeuble à usage de bureaux
- VEFA, livraison prévisionnelle en janvier 2019
- Surface totale de 6 570 m²
- 60 parkings en sous-sol et 17 en rez-de-chaussée

Situation

5 Boulevard Gaston Doumergues, Nantes - 44

1 locataire

- KAUFMAN & BROAD sous promesse pour 50% de la surface
- L'autre moitié de l'immeuble est en cours de commercialisation



NANTES (44), Polaris



Les plus

Polaris est un projet d'ensemble immobilier constitué de 6 immeubles (1 seul de ces immeubles concerne cette acquisition). Il est situé sur l'île de Nantes, un pôle tertiaire et de logements situé au centre de la ville de Nantes, une agglomération desservie par un réseau routier dense et performant.

L'immeuble est situé à proximité du centre-ville, accessible en 5 mn. Il bénéficiera d'un accès direct à la gare. Celle-ci fera l'objet d'un réaménagement complet d'ici à 2020 pour doubler sa capacité.

Le mot du gestionnaire

Polaris est situé sur l'île de Nantes, sur l'axe en développement du centre-ville à proximité d'Euro Nantes et s'inscrit dans une stratégie de présence de PERIAL sur ce quartier en fort développement depuis 5 ans où PFO₂ a déjà acquis « le Viviani » et « le Kanoa ».

Acquis en VEFA, la livraison de cette immeuble est prévue pour janvier 2019. Certifié BREEAM et conçu dans le respect de la dernière réglementation thermique (RT 2012), l'immeuble disposera notamment de système de production de chaud et de froid par pompe à chaleur, de borne pour véhicule électrique et d'un système de gestion centralisée.

Par ailleurs, cette acquisition s'accompagne de la mise en place auprès du promoteur d'une mission de suivi et de management énergétique d'une durée de trois ans à compter de la livraison.



