



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

2017

Acquisitions

PfO₂



Sommaire

PfO₂

1. Portefeuille UNITY (Allemagne)
2. ISSY-LES-MOULINEAUX (92), Technopolis
3. UTRECHT (Pays-Bas), Winthont
4. BOURG-LA-REINE (92), Le Centralis
5. MILAN (Italie), Gattamelata
6. MONTPELLIER (34), avenue Henri Becquerel

ACQUISITIONS 2017

Portefeuille UNITY (Allemagne)

PfO₂

Date d'acquisition : 31 janvier 2017

Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 117 000 000 €
- Rendement Net : n.c.

Description

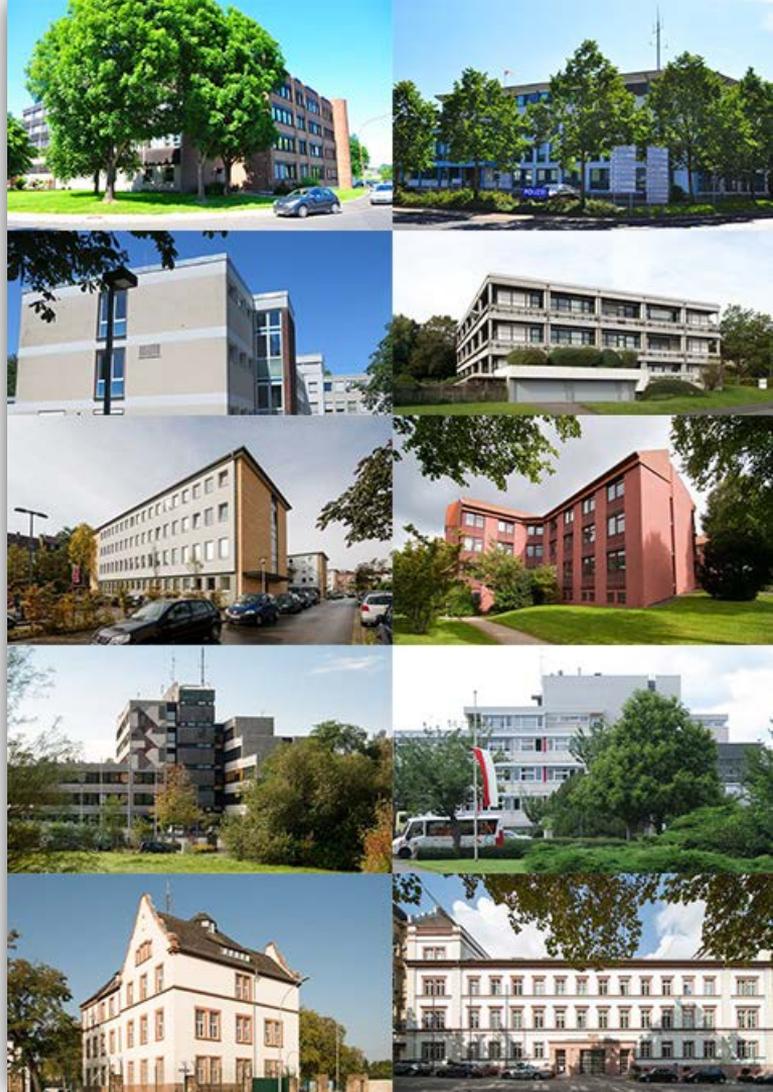
- Portefeuille de 10 immeubles à usage de bureaux
- Surface utile de 85 280 m²
- 1 156 emplacements de stationnement

Situation

Région de Hesse, Allemagne

Locataire

- Intégralement loué à différentes autorités et administrations allemandes



Portefeuille UNITY (Allemagne)



Les plus

Les actifs de ce portefeuille sont situés au sein de la région de Hesse au centre-ouest de l'Allemagne. La Hesse est aujourd'hui l'un des plus grands centres économiques d'Allemagne et compte parmi les régions les plus dynamiques d'Europe.

Cette acquisition entre ainsi dans la stratégie de diversification en zone Euro de PFO₂.

Le mot du gestionnaire

L'ensemble immobilier est intégralement loué à différentes administrations allemandes dans le cadre d'un bail disposant d'une durée résiduelle de près de 14 ans.

Ce portefeuille recèle des potentiels de revalorisation sur des fonciers bien placés et de taille importante.

Nous avons choisi de financer cette opération à hauteur de 60% afin d'en booster le rendement et avons confié la gestion du property management à ETOILE PROPERTIES, acteur très présent et reconnu sur le marché allemand.

ACQUISITIONS 2017

ISSY-LES-MOULINEAUX (92), Technopolis

PfO₂

Date d'acquisition : 30 mai 2017

Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 37 M€
- Rendement Net : n.c.

Description

- Immeuble à usage de bureaux et d'activités (50/50)
- Surface utile de 8 819 m²
- 197 parkings sous-sol et 65 en extérieur

Situation

139 rue Jean-Jacques Rousseau, Issy-les-Moulineaux - 92

9 locataires

- Numéricable, ERDF, Locaposte...



ISSY-LES-MOULINEAUX (92), Technopolis



Les plus

Idéalement situé au cœur d'Issy-les-Moulineaux, Technopolis bénéficie d'une excellente desserte routière, permettant une connexion efficace et rapide avec Paris et les quais.

De plus, aujourd'hui accessible par le RER C et le tramway T2, la ligne 15 du Grand Paris Express complètera sa desserte ferrée à partir de 2022.

Le mot du gestionnaire

Avec l'arrivée du Grand Paris Express, Technopolis verra sa desserte largement améliorée laissant espérer un beau potentiel d'augmentation de la valeur locative du bien et de ses parkings.

L'immeuble recèle un potentiel d'amélioration conséquent qu'il conviendra de mobiliser pour que l'immeuble atteigne les objectifs de la SCPI PFO₂. En plus de prévoir des travaux d'étanchéité de la toiture ou encore de remplacement des équipements CVC, un audit de rétro-commissionnement sera lancé dès 2017 pour obtenir des gains rapides sur les consommations.

ACQUISITIONS 2017

UTRECHT (Pays-Bas), Winthont

PfO₂

Date d'acquisition : 30 juin 2017

Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 31 400 000 €
- Rendement Net : n.c.

Description

- Immeuble à usage de bureaux
- Surface utile de 8 605 m²
- 250 parkings sous-sol et extérieur

Situation

4-6 rue Winthontlaan, Utrecht - Pays-Bas

8 locataires

- Celgene, Bolton Netherland, Promedico ICT, Maandag Interim Professionals, Brunel, Fit20, Van der Valk Hotel, RVI XIV



UTRECHT (Pays-Bas), Winthont

Les plus

L'immeuble est certifié HQE et dispose d'excellentes performances énergétiques. Au cœur d'un pays pionnier du développement durable, le Winthont est un actif qui répond parfaitement aux exigences de qualité environnementale de PFO₂.

De plus, Utrecht est la quatrième ville des Pays-Bas et Grand-Utrecht est l'une des zones économiques les plus importantes du pays avec plus de 750 000 habitants. L'immeuble est situé dans la zone tertiaire la plus proche du CBD, Kanaleneiland, au cœur d'un quartier de bureaux avec une excellente visibilité depuis l'autoroute.

Desserte par le tramway (CBD à 8 minutes) et accès immédiat à l'autoroute.

Le mot du gestionnaire

Cette acquisition s'inscrit dans le cadre du développement international de PFO₂. Cet immeuble neuf de bureaux entièrement loué, avec des revenus sécurisés pendant plus de 6 ans entre parfaitement dans la stratégie de la SCPI.

Avec seulement 5,6 % de chômage, les Pays-Bas ont un des taux de chômage les plus faibles d'Europe, les emplois tertiaires sont en constante augmentation et l'offre de surfaces de bureaux bien localisée a fortement baissé amenant aujourd'hui à un marché tendu en termes d'offres de bureaux de qualité.

Cette acquisition est donc une opportunité pour PFO₂, avec un rendement élevé pour un immeuble neuf dans un marché dynamique et prometteur.

ACQUISITIONS 2017

BOURG-LA-REINE (92), Le Centralis

PfO₂

Date d'acquisition : 14 septembre 2017

Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 20 000 000 €
- Rendement Net : n.c.

Description

- Immeuble à usage de bureaux
- Surface utile de 5 350 m²
- 90 emplacements de stationnement

Situation

63 avenue du Général Leclerc, Bourg-la-Reine - 92

Locataire

- Loué à 100% par 6 locataires



BOURG-LA-REINE (92), Le Centralis

Les plus

Situé à moins de 5 km de Paris, l'actif bénéficie d'une très bonne desserte par les transports en commun grâce au RER B ainsi qu'une bonne desserte routière.

Cet immeuble offre des prestations de qualité avec des plateaux dotés d'une excellente luminosité, entièrement modulables en bureaux cloisonnés ou en open-space.

Le mot du gestionnaire

Implanté sur un secteur plébiscité par les grands utilisateurs, cet immeuble de bureaux est occupé à 100% par 6 locataires offrant ainsi une bonne mutualisation du risque locatif.

Cet immeuble récent (livré en 2008) possède un bon niveau de performance énergétique. Il conviendra de prêter une attention particulière à la qualité de l'exploitation pour maintenir durablement ses performances.

ACQUISITIONS 2017

MILAN (Italie), Gattamelata

PfO₂

Date d'acquisition : 21 septembre 2017

Chiffres clés

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

Description

- Immeuble de bureaux et showroom
- Surface utile de 17 000 m²

Situation

41 Via Gattamelata, Milan - Italie

Locataire unique

- Citroën Italia S.P.A., filiale italienne du groupe PSA, dans le cadre d'un bail long terme.



MILAN (Italie), Gattamelata

Les plus

L'actif est situé via Gattamelata à Milan, dans le secteur extrêmement dynamique du Portello aux portes du quartier d'affaires City Life et à proximité immédiate du Centre des Conférences.

Il bénéficie d'une très bonne desserte via les transports en commun, et par voie routière.

Le mot du gestionnaire

Cet ensemble immobilier est loué à un locataire unique de premier plan, filiale du groupe PSA, dans le cadre d'un bail long terme d'une durée résiduelle d'environ 15 ans.

Outre les bureaux du siège italien du Groupe PSA, le bâtiment héberge les show-rooms des marques Peugeot, Citroën et DS, ainsi que le centre de formation commerciale et technique du constructeur automobile.

Il bénéficie d'un bon niveau de performance énergétique qu'il conviendra de maintenir durablement.

ACQUISITIONS 2017

MONTPELLIER (34), avenue Henri Becquerel

PfO₂

Date d'acquisition : 27 octobre 2017

Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 14 130 584 €
- Rendement Net : n.c.

Description

- Immeuble à usage de bureaux
- Surface utile de 6 273 m² sur un terrain de 16 022 m²
- 200 emplacements extérieurs de stationnement

Situation

765 avenue Henri Becquerel, Montpellier - 34

Locataire unique

- VEOLIA



MONTPELLIER (34), avenue Henri Becquerel

Les plus

Situé à l'Est de Montpellier au sein de la zone tertiaire Eureka/Le Millénaire, l'actif bénéficie d'une excellente accessibilité grâce à la proximité de l'accès autoroutier.

Cet immeuble est composé de 2 corps de bâtiment dont le second a été livré en 2012.

Le mot du gestionnaire

Cet actif est aujourd'hui loué à un locataire de qualité, VEOLIA, engagé sur un bail ferme jusqu'en 2024. Il s'agit de l'agence départementale de VEOLIA gérant notamment le service de l'eau. Le nombre important d'emplacement de stationnement est parfaitement adapté à ses besoins pour les véhicules du personnel mais également ceux de service.

Cette acquisition s'inscrit parfaitement dans la stratégie de PFO₂ grâce à son emplacement dans une zone tertiaire reconnue d'une métropole de province.

