



2015

Acquisitions

*PfO<sub>2</sub>*

## Sommaire

---

- IVRY SUR SEINE (94) - Le Flavia
- ROUEN (76)
- MAUREPAS (78)
- MONTPELLIER (34) - Business Plaza
- LYON (69) - Halle Borie 1
- SAINT PRIEST (69) - Eden Park 1 & 2
- SAINT PRIEST (69) - APAVE
- GENNEVILLIERS (92) - ALMA

## IVRY SUR SEINE (94) - Le Flavia

PfO<sub>2</sub>

Date d'acquisition : 27 janvier 2015

### Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 76 860 000 €
- Rendement Net : 5,81 %

### Description

- Immeuble de bureau
- Surface utile de 16 355m<sup>2</sup>
- 241 parkings sous-sol
- Immeuble achevé en 2008, sous garantie décennale

### Situation

16/23 quai Marcel Boyer, Ivry sur Seine - 94

En première ligne sur la Seine

### 1 locataire

- FNAC (siège social)
- Bail ferme de 6 ans, sans possibilité de résiliation avant le 30/06/2020



# IVRY SUR SEINE (94) - Le Flavia

## Les plus

L'immeuble se situe dans un très bon secteur d'Ivry-sur-Seine, en première ligne sur la Seine et à quelques mètres de la limite avec Paris.

Cette zone est le prolongement naturel de la ZAC Paris Rive Gauche, au carrefour de nombreux axes de communication :

A6, A86, A4, boulevard périphérique

Aéroport d'Orly à 15 minutes

Transports en commun : navette fluviale Vogueo, ligne 7 du métro, ligne C du RER, ligne 3 du tramway

Extensions prévues pour les lignes 10 du métro et 5 du T Zen

Ivry-sur-Seine constitue un parc d'affaires ayant déjà attiré de nombreuses entreprises de renom à la recherche d'immeubles neufs ou récents, aux loyers compétitifs et bénéficiant d'une bonne desserte : Leclerc, Natixis, Crédit Foncier de France...

## Le mot du gestionnaire

Tout le secteur du Flavia bénéficie de l'influence de la ZAC Paris Rive Gauche, et présente des loyers défensifs.

Cet immeuble occupe une position stratégique, avec une excellente visibilité et une vue dégagée sur la Seine et il bénéficiera de la future station de tram vers la Bibliothèque François Mitterrand.

Il est occupé par un locataire de qualité, présent depuis la livraison de l'immeuble, qui s'est engagé pour une durée ferme de 6 ans.

Enfin, cet immeuble correspond parfaitement à la stratégie environnementale de PFO<sub>2</sub> : conforme à la RT 2000, ce qui implique de bonnes qualités intrinsèques, sous garantie décennale, avec un audit énergétique existant, et d'un fort potentiel d'amélioration, et surtout un locataire impliqué.

## ROUEN (76)

PfO<sub>2</sub>

**Date d'acquisition :** 26 mars 2015

### Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 9 730 300 €
- Rendement Net : 8,81 %

### Description

- 2 immeubles indépendants à usage de bureaux et d'activité
- Surface utile de 6 227m<sup>2</sup>
- 37 parkings sous-sol et 37 parkings extérieurs
- 1 immeuble achevé en 2008, sous garantie décennale
- Le 2<sup>nd</sup> immeuble achevé en 1993

### Situation

19 rue de l'Avalasse, Rouen - 76

### 1 locataire

- SNCF, engagé jusqu'en 2021



### Les plus

Ces deux immeubles, mitoyens de la gare SNCF de Rouen, bénéficient d'une excellente accessibilité que ce soit via les transports en commun (train, métro bus) ou via les axes routiers (voie rapide Sud III, A13, A28).

L'ensemble est aujourd'hui occupé par un locataire de qualité, la SNCF, qui est engagée jusqu'en 2021.

### Le mot du gestionnaire

Cet ensemble d'immeubles contient un immeuble récent bénéficiant de la garantie décennale et ne nécessitant pas de travaux à moyen terme.

Des travaux de modernisation pourront au contraire être envisagés dans l'autre bâtiment au moment de l'éventuel départ du locataire actuel.

La SNCF, locataire unique, met actuellement en place une politique environnementale pilote sur ces deux immeubles. Nous accompagnerons cette démarche en partageant avec eux nos retours d'expériences.

## MAUREPAS (78)

**Date d'acquisition :** 26 mars 2015

### Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 5 614 800 €
- Rendement Net : 9,00 %

### Description

- Immeuble de bureau et d'activité
- Surface utile de 2 656m<sup>2</sup>
- 33 parkings sous-sol et 101 parkings extérieurs
- Immeuble achevé en 2007, sous garantie décennale
- Le tout sur un terrain de plus de 6 000 m<sup>2</sup>

### Situation

37 rue de Chevreuse, Maurepas - 78

### 1 locataire

- ERDF, engagé jusqu'en 2019

PfO<sub>2</sub>



### Les plus

Cet immeuble se situe dans le secteur de Saint-Quentin-en-Yvelines, sur la commune de Maurepas. Il est face à la Nationale 10, axe de passage majeur du secteur.

Il s'agit d'un immeuble récent bénéficiant de la garantie décennale jusqu'en 2018.

L'immeuble est aujourd'hui occupé par un locataire de qualité, ERDF, qui est engagée jusqu'en 2019.

### Le mot du gestionnaire

L'immeuble acquis se trouve sur un terrain clos de plus de 6 000 m<sup>2</sup> permettant le stockage extérieur de matériel pour le locataire.

Cet immeuble est conforme à la RT 2000 et dispose d'équipements permettant de réduire ses consommations d'énergies (stores extérieurs, panneaux solaires thermiques, GTB...). De plus, le locataire installé est sensible aux problématiques environnementales. Nous nous attacherons à organiser des comités de suivis environnementaux avec celui-ci afin de poursuivre les actions déjà engagées sur ce site.

## MONTPELLIER (34) - Business Plaza

**Date d'acquisition :** 29 mai 2015

### Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 7 665 000 €
- Rendement Net : 6,95 %

### Description

- 2 immeubles de bureau achevés en 2012
- Surface utile de 4 201 m<sup>2</sup>
- 44 parkings sous-sol et 63 parkings extérieurs

### Situation

Parc Euréka - 159 Rue de Thor et 122 Rue de Walhalla,  
Montpellier - 34

### Locataires :

- 5 locataires sur le bâtiment 1 : Home & Co, Horizons, Forbat, Compass, Exco.
- Locataire unique sur le bâtiment 2 : EXAPRINT, engagé jusqu'en 2021



### Les plus

Ces immeubles sont situés au sein du principal parc tertiaire de Montpellier (Le Millénaire / Parc Euréka).

Ils profitent 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.

Ces immeubles sont actuellement loués sur la base d'un loyer très modéré avec des charges faibles ce qui permet d'envisager une stabilité des locataires ou une possibilité d'augmentation des loyers en cas de relocation.

### Le mot du gestionnaire

Les 2 immeubles sont parfaitement divisibles à partir de 150 m<sup>2</sup> ce qui correspond à la demande locative de ce secteur.

Ils sont aujourd'hui loués par des locataires de qualités, engagés jusqu'en 2021 pour l'un des bâtiments et entre 2018 et 2019 pour le second.

Ces bâtiments ont été achevés en 2012 et bénéficient de la garantie décennale.

Ils sont conformes à la RT 2005 et disposent d'équipements de qualité. Les études de pré-acquisition nous ont permis d'identifier des pistes d'amélioration notamment relatives à la bonne gestion du site.

## LYON (69) - Halle Borie 1

PfO<sub>2</sub>

**Date d'acquisition :** 4 juin 2015

### Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 14 884 424 €
- Rendement Net : 7,07 %

### Description

- 1 immeuble de bureau
- Surface utile de 4 896 m<sup>2</sup>
- Ancien hangar à bateaux réhabilité en 1995

### Situation

8 Rue Jonas Salk, Lyon - 69

### 1 Locataire unique :

- METROPOLE DE LYON
- Engagé jusqu'en 2021



# LYON (69) - Halle Borie 1

## Les plus

L'immeuble se situe dans l'un des meilleurs emplacements du 7<sup>e</sup> arrondissement lyonnais, sur les berges aménagées du Rhône, face au musée des Confluences.

La station de tramway « Halles Tony Garnier » se trouve à 150 mètres du bâtiment. Le tramway relie la presqu'île à Gerland en modes doux, vélos, tramway, par le pont Raymond Barre.

L'immeuble fait face à l'entrée d'un parking public.

La métropole de Lyon vient de prendre l'immeuble à bail avec un bail de neuf années, ferme de 6 ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015.

Le bâtiment est facilement divisible.

## Le mot du gestionnaire

L'immeuble est un ancien hangar à bateaux, sauvé de la démolition par l'association des laboratoires pharmaceutiques Pasteur Mérieux, devenus depuis Sanofi Pasteur MSD, qui s'y installe après sa réhabilitation en immeuble de bureaux en 1995. Il s'agit de l'une des plus belles reconversions tertiaires au cœur d'un ancien site industriel aujourd'hui devenu une zone d'enseignement supérieur et de bureaux.

En 2015, les bureaux de cet actif ont été réaménagés et rénovés.

Le locataire unique met actuellement en place une politique environnementale pilote sur cet immeuble pour laquelle nous leur ferons partager nos retours d'expériences afin de les accompagner dans cette stratégie.

## SAINT PRIEST (69) - Eden Park 1 & 2

PfO<sub>2</sub>

Date d'acquisition : 15 juillet 2015

### Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 9 088 235 €
- Rendement Net : 7,11 %

### Description

- 2 immeubles de bureaux
- Surface utile de 4 128 m<sup>2</sup> + 143 parkings extérieurs
- Immeubles achevés en 2013

### Situation

URBAN EAST - Avenue des Temps Modernes, Saint-Priest - 69

### 4 Locataires :

- TERIS, filiale de Suez Environnement
- LPCR, crèche Les petits chaperons rouges
- ALTESYS
- MONSANTO



### Les plus

Situés au cœur du Parc Technologique de Lyon, ces deux immeubles sont accessibles par les transports en commun et en voiture grâce à leur proximité avec l'A43 et le boulevard périphérique lyonnais.

Ils s'intègrent au sein d'un ensemble immobilier plus important bénéficiant de services communs aux locataires (crèche, restaurant inter entreprise).

### Le mot du gestionnaire

Ces actifs sont aujourd'hui occupés par 4 locataires de qualité assurant une bonne mutualisation du risque locatif. Par ailleurs, des baux fermes de 6 ans ont été signés avec la majorité de ces locataires permettant la sécurité des revenus locatifs.

Livrés en 2013, ces deux immeubles sont certifiés suivant le référentiel NF Bâtiments Tertiaires associé au Label Bâtiment Basse Consommation (BBC) et conformes à la RT 2005.

La stratégie environnementale mise en place sur ces derniers consistera donc essentiellement à agir sur l'exploitation par des optimisations du commissionnement ainsi que sur l'accompagnement des locataires.

## SAINT PRIEST (69) – APAVE

Date d'acquisition : 15 juillet 2015

### Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 8 139 020 €
- Rendement Net : 6,69 %

### Description

- 1 immeuble de bureaux et d'activités
- Surface utile de 5 286 m<sup>2</sup>
- 191 parking extérieurs
- Neuf, livré en 2015

### Situation

URBAN EAST – Avenue des Temps Modernes, Saint-Priest - 69

### 1 Locataire unique :

- APAVE, société française leader dans la maîtrise des risques
- Bail ferme de 12 ans à compter de février 2015

PfO<sub>2</sub>



# SAINT PRIEST (69) – APAVE

## Les plus

Situé au cœur du Parc Technologique de Lyon, cet immeuble est accessible par les transports en commun et en voiture grâce à sa proximité avec l'A43 et le boulevard périphérique lyonnais.

Il s'intègre au sein d'un ensemble immobilier plus important bénéficiant de services communs aux locataires (crèche, restaurant inter entreprise).

Cet actif est conforme à la réglementation ERP (Etablissement recevant du public).

## Le mot du gestionnaire

L'actif est aujourd'hui occupé par un locataire de qualité, APAVE, engagé jusqu'en 2027 assurant une excellente sécurité du revenu locatif.

Cet immeuble neuf et livré en 2015 est conforme à la RT 2012.

Une annexe environnementale a été signée avec le locataire instaurant une mesure des consommations réelles d'énergie ainsi que des volumes de déchets générés. Cette annexe doit ainsi permettre l'amélioration des performances énergétiques et environnementales de l'immeuble dans le cadre d'un comité qui se réunira une fois par an.

ACQUISITIONS 2015

## GENNEVILLIERS (92) - ALMA

**Date d'acquisition :** 1 octobre 2015

### Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 58 246 288 €
- Rendement Net : 6,21 %

### Description

- 1 immeuble de bureaux
- Surface utile de 14 525 m<sup>2</sup>
- 290 parkings en sous-sol
- Immeuble achevé en 2008

### Situation

L'ALMA - 185 Avenue des Grésillons, Gennevilliers - 92

### 1 Locataire unique :

- ALMA CONSULTING, leader européen du conseil en optimisation des coûts
- Engagé jusqu'en 2023

PfO<sub>2</sub>



### Les plus

L'immeuble profite du dynamisme de la commune de Gennevilliers (92) où le développement tertiaire a été très important depuis plus de 10 ans. Ce développement s'explique par son positionnement géographie offrant une très bonne accessibilité. :

- Station de RER à 200 mètres
- Ligne de métro 15 prévu en 2027 permettant de relier La Défense en 9 minutes
- Desserte routière par l'A86, l'A15 et les quais de Seine

Cet immeuble bénéficie de nombreux services : restaurant d'entreprise, cafétéria, salle de fitness, crèche, amphithéâtre, conciergerie, salle de repos, terrasses et jardins.

Une installation de panneaux photovoltaïque permet la production de 40 000 Watts par an.

### Le mot du gestionnaire

Cet actif présente de nombreux intérêts dont son excellente situation et accessibilité. De plus il s'agit d'un immeuble de très bonne qualité, répondant parfaitement au confort de ses occupants.

L'immeuble est occupé par un locataire unique de qualité pour une durée ferme de location de 9 ans sans possibilité de résiliation avant 2023.

Livré en 2008, cet actif est sous garantie décennale et est certifié HQE (Haute Qualité Environnementale). Notre stratégie environnementale consistera à poursuivre et accompagner les actions déjà engagées par le locataire.

