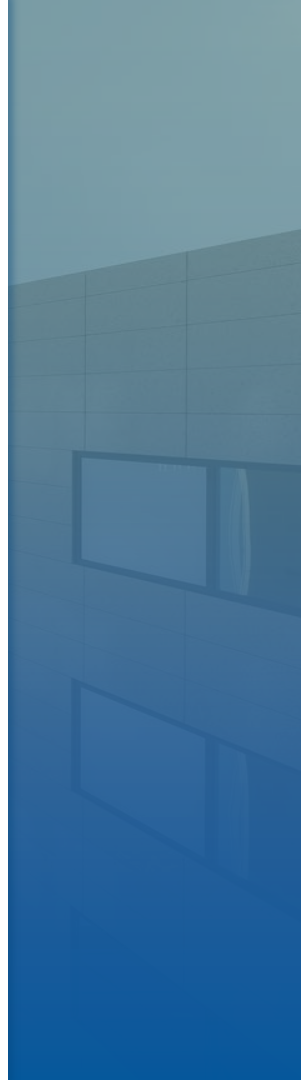




2016

Acquisitions

Pf1



Sommaire

Pf1

1. ELANCOURT (78) – Buroplus 2
2. ELANCOURT (78) – Buroplus 3
3. BOULOGNE (92), Route de la Reine
4. ELANCOURT (78), Buroplus 1 – bât D

ACQUISITIONS 2016

ELANCOURT (78), Buroplus 2

Pf1

Date d'acquisition : 24 mars 2016

Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 11 676 000 €
- Rendement Net : 8,11 %

Description

- Ensemble immobilier composé de 3 bâtiments à usage de bureaux, d'activités et de RIE
- Surface utile totale de 5 939 m²
- 44 parkings en infrastructure et 65 en extérieur

Situation

1 avenue Jean d'Alembert, Elancourt - 78

3 locataires

- Thalès (pour 2 bâtiments)
- Unilabel
- Doosan




PERIAL
ASSET MANAGEMENT

ELANCOURT (78), Buroplus 2



Les plus

L'ensemble immobilier est situé au cœur du parc d'activité de la Clef Saint Pierre à Elancourt, commune de l'agglomération de St Quentin en Yvelines (78). Ce parc d'activités est un pôle tertiaire établi, concentrant 5 400 emplois répartis sur 30 sièges sociaux et sites de productions d'entreprises d'envergure nationale et internationale (Airbus Groupe, Thales, Fenwick...).

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

Le bâtiment le plus grand est réservé au comité d'entreprise de Thalès et héberge un restaurant d'entreprise accueillant les salariés des différentes implantations du groupe. Cet immeuble constitue une implantation stratégique du groupe Thalès sur le parc de la Clef Saint Pierre comme en témoigne la signature d'un nouveau bail à effet du 15/11/2016 avec ce locataire.

Le mot du gestionnaire

Ces bâtiments récents sont entièrement loués à la valeur locative de marché dans le cadre de baux résignés en 2015 dont la durée résiduelle moyenne est de 3.4 ans jusqu'à leur prochaine échéance contractuelle, offrant ainsi un revenu sécurisé jusque fin 2019.

PF1 complète cette acquisition avec l'achat d'un autre immeuble de bureaux, Buroplus 3, situé dans le même parc d'affaires.

Par ailleurs, cette acquisition s'inscrit parfaitement dans la stratégie de PF1 de recentrage de son patrimoine en région parisienne.

ACQUISITIONS 2016

ELANCOURT (78), Buroplus 3

Pf1

Date d'acquisition : 24 mars 2016

Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 7 594 000 €
- Rendement Net : 7,75 %

Description

- Immeuble de bureaux
- Surface utile de 3 719 m²
- 52 parkings en sous-sol et 70 en extérieur
- Livré en 2008, sous garantie décennale

Situation

1 bis avenue Jean d'Alembert, Elancourt - 78

Multilocataires

- Thalès
- Danfoss
- Faceo
- Negma



ELANCOURT (78), Buroplus 3



Les plus

L'immeuble est situé au cœur du parc d'activité de la Clef Saint Pierre à Elancourt, commune de l'agglomération de St Quentin en Yvelines (78). Ce parc d'activités est un pôle tertiaire établi, concentrant 5 400 emplois répartis sur 30 sièges sociaux et sites de productions d'entreprises d'envergure nationale et internationale (Airbus Groupe, Thales, Fenwick...).

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

Le mot du gestionnaire

Multilocataires, l'immeuble Buroplus 3 est loué à la valeur locative de marché à plusieurs locataires de qualité.

Il présente également l'avantage d'être sous garantie décennale jusqu'en 2018.

Ce bâtiment, ainsi que les bâtiments dépendant de l'ensemble Buroplus 2 présentent une opportunité d'investissement intéressante au regard du taux de rendement généré pour des immeubles récents bénéficiant de revenus sécurisés.

Par ailleurs, cette acquisition s'inscrit parfaitement dans la stratégie de PF1 de recentrage de son patrimoine en région parisienne.

ACQUISITIONS 2016

BOULOGNE (92), Route de la Reine

Pf1

Date d'acquisition : 9 mai 2016

Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 12 466 514 €
- Rendement Net : 5,80 %

Description

- Immeuble de bureaux
- Surface utile de 2 222 m²
- 21 parkings

Situation

17 - 17 bis route de la Reine, Boulogne-Billancourt - 92

Multilocataires

- TECFIT (conseil et services en systèmes de paiement et transactions électroniques sécurisées)
- TRAVELEX (services de transfert d'argent et de paiements internationaux)
- VIM (agence de communication et marketing)
- BOUYGUES TELECOM (antenne en toiture)



BOULOGNE (92), Route de la Reine



Les plus

Situé à 200 mètres de Paris et de la Porte de Saint-Cloud, sur l'un des axes structurant de Boulogne Billancourt, cet immeuble de 8 étages bénéficie d'une excellente visibilité dans un environnement mixte de commerces, logements et bureaux.

Sa situation exceptionnelle et sa proximité au périphérique parisien et aux quais de Seine constituent un véritable atout pour les entreprises locataires.

L'immeuble est également largement desservi par les transports en commun (métros lignes 10 et 9, nombreuses lignes de bus).

Le mot du gestionnaire

Cet immeuble construit dans les années 1960 a fait l'objet d'une rénovation importante en 2000 (façade, étanchéité...). Des travaux ont également été négociés lors de l'acquisition (remplacement, des ventilos convecteurs, du groupe froid et de la régulation associé) et viendront ainsi compléter cette rénovation.

D'un point de vue environnemental, la modernisation du système de rafraîchissement et la mise en place d'une régulation communicante, permettront, outre l'amélioration du confort de l'actif et donc son attractivité commerciale, de réduire ses consommations énergétiques.

D'autres actions seront mises en œuvre tels que la renégociation du contrat d'alimentation électrique ou encore le déploiement de systèmes à économie d'eau dans les sanitaires.

ELANCOURT (78), Buroplus 1 – bât D

Pf1

Date d'acquisition : 16 juin 2016

Chiffres clés

- Prix d'acquisition : 2 920 000 €
- Rendement Net : 7,95 %

Description

- 1 immeuble à usage de bureaux et d'activités
- Surface utile totale de 1 599 m²
- 56 parkings en extérieur

Situation

PA de la Clef Saint Pierre – ZA de Pissaloup, Elancourt - 78

Locataire unique

- AMETEK (instruments de surveillance, de mesure, de test, d'étalonnage et d'analyse pour divers marchés tels que l'aéronautique, l'énergie ou l'automobile)



ELANCOURT (78), Buroplus 1 – bât D



Les plus

L'immeuble est situé au cœur du parc d'activité de la Clef Saint Pierre à Elancourt, commune de l'agglomération de St Quentin en Yvelines (78). Ce parc d'activités est un pôle tertiaire établi, concentrant 5 400 emplois répartis sur 30 sièges sociaux et sites de productions d'entreprises d'envergure nationale et internationale (Airbus Groupe, Thales, Fenwick...).

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

Le mot du gestionnaire

Cet immeuble est un bâtiment indépendant de plain pied, achevé en 2004 et faisant partie de l'ensemble immobilier Buroplus 1, composé de 4 bâtiments au sein du parc de la Clef Saint Pierre à Elancourt.

Avec cette acquisition, PF1 complète sa présence au sein de ce parc d'activités, la SCPI ayant déjà acquis en début d'année les ensembles immobilier Buroplus 2 et 3.

Par ailleurs, cette acquisition s'inscrit parfaitement dans la stratégie de PF1 de recentrage de son patrimoine en région parisienne.

