

PfO₂



PFO₂ LES ACQUISITIONS 2021

DOCUMENT COMMERCIAL DESTINÉ
AUX CLIENTS PERIAL ASSET MANAGEMENT

Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures. La rentabilité d'un investissement dans une SCPI dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part, le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance ; le délai de retrait (vente) des parts dépend de l'existence de nouvelles souscriptions ; la SCPI ne garantit ni le rachat de vos parts ni la vente ni le prix de vente. En cas de souscription de vos parts par recours à l'endettement et en cas de retrait, le produit de la cession de vos parts pourrait être insuffisant pour rembourser votre endettement.

Source des visuels : Christophe Meireis - tous droits réservés.



PERIAL
ASSET MANAGEMENT

Les investissements déjà réalisés par la SCPI ne préjugent pas des investissements futurs



NANTERRE (92), Village 4



Caractéristiques

Date d'acquisition : Mars 2021

Adresse : 52 place de l'Ellipse 92000 Nanterre

Prix d'acquisition : 79,7 M€ AEM

Description : Village 4 est un immeuble à usage de bureaux d'une surface locative de 7 350 m² et qui comprend 212 emplacements de parking. Il a bénéficié d'une restructuration complète en 2016. Il est certifié BREEAM In Use Very Good.

Occupation : Un locataire - Orange, 8^{ème} marque mondiale de télécommunication.*

Durée ferme du bail : 7,5 ans à l'acquisition

*Source : Orange - mars 2020



Situation

Les immeubles bénéficient du dynamisme du quartier d'affaires de La Défense, du centre commercial « Westfield Les Quatre Temps » - un des plus grands pôles commerciaux d'Europe rassemblant plus de 300 boutiques -, de la salle de spectacle « La Défense Arena » et de 60 bars et restaurants à proximité.

Les immeubles sont à environ 10 min des transports en commun - métro ligne 1, tramway T2, RER A, bus et transiliens - qui permettent des connexions directes aux grandes gares nationales et internationales. Elle se verra encore renforcée par l'arrivée du RER Eole d'ici 2023 et de la ligne 15.

Desserte



500 m de la ligne de métro 1 et du T2 « La Défense »
1,1 km de la ligne de RER A « Nanterre Préfecture »

⊕ Desserte renforcée par la ligne de métro 15 très prochainement et le RER Eole en 2023

⊕ Nombreuses lignes de bus et de transiliens à proximité immédiate



PUTEAUX (92), Village 6



Caractéristiques

Date d'acquisition : Mars 2021

Adresse : 31 place de la Ronde, 92800 Puteaux

Détention : Détention PFO₂ (50%) – PF Grand Paris (50%)

Prix d'acquisition : 34 M€ AEM

Description : Village 6 est un immeuble à usage de bureaux d'une surface locative de 8 103 m² et qui comprend 132 emplacements de parking. Il a bénéficié de deux plans de rénovation en 2016 et en 2020 qui lui permet de garantir un bon niveau de prestation. Il est certifié BREEAM In Use Very Good.

Occupation : Orange est le principal locataire (>60 % des locaux)

Durée moyenne des baux : 5,9 ans

Note ESG

Note ESG Village 4 : 51 %

Note ESG Village 6 : 58 %

Seuil min. sur le fonds : 40 %



Mot du gérant

Fort de notre expérience acquise sur Village 2, nous souhaitons nous renforcer sur ce type d'immeubles plébiscités par les utilisateurs en recherche d'une localisation stratégique, au loyer compétitif et à un niveau de charges inférieur à celui des immeubles IGH. La qualité des locataires, comme ici avec Orange en locataire principal, permet de sécuriser les revenus locatifs avec une durée des baux de 7 ans ferme moyenne sur les deux immeubles. Ces acquisitions correspondent à nos objectifs en termes de performance énergétique et environnementale mais également de santé et de bien-être des utilisateurs.

ARCUEIL (94), Les Portes d'Arcueil

Les investissements déjà réalisés par la SCPI ne préjugent pas des investissements futurs



Caractéristiques

Date d'acquisition : Juillet 2021

Adresse : 1 avenue du Président Nelson Mandela - 94110 Arcueil

Détention : Bureaux détenus indirectement par PF Grand Paris, PFO₂ et PERIAL Euro Carbone à travers l'OPCI Majestral II

Prix d'acquisition : 158,7 M€ AEM

Description :

- Immeuble à usage de bureaux
- 3 bâtiments en R+8 et 5 niveaux de sous-sol
- Surface totale de 44 734 m²
- 940 places de parking
- Certifié HQE Exploitation Gestion Durable - Niveau Excellent et HQE Exploitation Bâtiment Durable - Niveau Bon

Durée moyenne des baux : 11,5 ans ferme à compter de la date d'acquisition.

Occupation : Orange est le locataire principal (99 %)

- opérateur multi services,
- 8ème marque mondiale de télécommunication
- Présence dans 26 pays
- 7,1 milliards € de chiffre d'affaires

Source : Orange - mars 2020



Situation

L'immeuble s'inscrit dans un environnement commercial animé par le Centre Commercial « La Vache Noire » abritant plus de 120 boutiques et restaurants ainsi que 90 commerces en pied d'immeuble. La zone compte près de 140 000 m² de bureaux avec une centaine d'arbres plantés sur le site ainsi que plus de 2 700 places de stationnement. La ZAC dispose d'équipements publics, culturels et de loisirs ainsi que de cinémas et hôtels.

Desserte

Situé aux Portes de Paris dans le département du Val de Marne (94) à Arcueil, l'immeuble bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun. Grâce à sa proximité avec l'autoroute du soleil, de l'avenue Aristide Briand et de l'aéroport Paris Orly, l'actif bénéficie d'une excellente accessibilité routière et aéroportuaire.



800 m du RER B - station « LaPlace »

- + Nombreuses lignes de bus à proximité immédiate
- + Ligne 4 station « Verdun Sud » en 2022



9,4 km de l'A6, l'autoroute du soleil

- + **2 km** du Boulevard Périphérique



12 km de l'aéroport d'Orly

Note ESG
55/100



Mot du gérant

L'acquisition des « Portes d'Arcueil I » est l'illustration parfaite de la stratégie d'investissement des fonds de PERIAL AM à plusieurs niveaux. Il correspond aux nouvelles attentes des utilisateurs : une localisation stratégique, disposant de prestations premium en matière de bien-être et de santé, à l'impact environnemental limité. La présence d'Orange qui vient récemment de renouveler son bail pour une durée de 12 ans ferme permet par ailleurs une belle visibilité des revenus locatifs de l'immeuble.