



# Acquisitions 2012

Acquisition du 28 mars 2012

**SAINT DENIS, zone tertiaire PLEYEL**  
**42, Bd de la libération 93200**  
**Immeuble "ETOILE PLEYEL 1"**

### Description

- Immeuble de bureaux indépendant
- Surface utile locative de 9.643 m<sup>2</sup>, 584 m<sup>2</sup> à usage d'archives
- 238 parkings en sous sol

### Situation

- Au centre d'un quartier d'affaires en développement
- Nombreux transports à proximité

### Locataires

- Agence Française de Sécurité Sanitaire (AFSSAPS)
- Institut National de Prévention et d'Education pour la Santé (INPES)

### Chiffres clés

Prix d'acquisition : 29.736.000 € Acte en Mains

Rendement Net : 8,15 %

Après Travaux : 7,94 %

Montant des travaux prévus : 800 000 € H.T



PFO<sub>2</sub>



### Les Plus

- Excellente desserte du site
- Locataires de bonne qualité
- Loyer de marché
- Immeuble récent, de qualité et bien entretenu
- Immeuble achevé en 2002

### Contribution à l'environnement

- Pose de stores extérieurs
- Présence d'une GTB dédiée au CVC dans l'immeuble
- Mise en place de CTA double flux avec récupérateur d'énergie
- Reprise de l'éclairage
- Remplacement de la production de chaud et de froid
- Remplacement des terminaux de chauffage
- Mise en place d'une récupération au niveau de la VMC
- Effort de sensibilisation des locataires
- Situé au cœur d'un hub de transports en commun

### Le mot du Gestionnaire

Acquisition du 31 mai 2012

**ILLKIRCH (67) Parc d'Innovation  
Les Intégrales, rue Sébastien Brandt  
Immeuble « LE THALES »**



### Description

- Immeuble de bureaux indépendant
- Surface utile locative de 3 165 m<sup>2</sup>
- 190 parkings en extérieur

### Situation

- A la périphérie de Strasbourg, au cœur du Parc d'Innovation Les Intégrales
- Nombreux transports (3 aéroports internationaux, accès routier à grand débit, gare SNCF TGV et transports en commun)

### Locataire

- Air France

### Chiffres clés

Prix d'acquisition acte en mains : 3 700 000,00 €

Rendement Net : 10,76 %

Loyer : 331 936,76 €

### Les Plus

- Excellente desserte du site
- Locataires de bonne renommée
- Illkirch possède une technopôle spécialisée dans les biotechnologies, labellisée "pôle de compétitivité à vocation mondiale"

### Contribution à l'environnement

- Potentiel d'amélioration énergétique rapide de l'immeuble

### Le mot du Gestionnaire

Nous avons choisis cet immeuble pour plusieurs raisons. Tout d'abord sa localisation dans le Parc Innovation à Illkirch. Ensuite l'identité du locataire, entreprise solide et renommée, et enfin le potentiel d'amélioration énergétique rapide de cet immeuble.

Acquisition du 31 mai 2012

**ILLKIRCH (67) Parc d'Innovation  
Les Intégrales, rue Sébastien Brandt  
Immeuble « LE FERMAT »**

**Description**

- Immeuble de bureaux indépendant
- Surface utile locative de 1 812m<sup>2</sup>
- 88 parkings en extérieur

**Situation**

- A la périphérie de Strasbourg, au cœur du Parc d'Innovation Les Intégrales
- Nombreux transports (3 aéroports internationaux, accès routier à grand débit, gare SNCF TGV et transports en commun)

**Locataires**

- Manpower
- Logica
- Sécurité Sociale

**Chiffres clés**

Prix d'acquisition acte en mains : 3 259 251,59 €

Rendement Net : 8,57 %

Loyer : 282 194,90 €



**Les Plus**

- Excellente desserte du site
- Locataires de bonne renommée
- Illkirch possède une technopôle spécialisée dans les biotechnologies, labellisée "pôle de compétitivité à vocation mondiale"

**Contribution à l'environnement**

- Potentiel d'amélioration énergétique rapide de l'immeuble

**Le mot du Gestionnaire**

Nous avons choisis cet immeuble pour plusieurs raisons. Tout d'abord sa localisation dans le Parc Innovation à Illkirch. Ensuite l'identité des locataires, entreprises solides et renommées, et enfin le potentiel d'amélioration énergétique rapide de cet immeuble.



Acquisition du 8 août 2012

## LYON (69) avenue Rockefeller Immeuble « ADENINE »

### Description

- Immeuble indépendant à usage principal de bureaux, bureaux laboratoire et archives
- Surface utile locative de 6 987,60 m<sup>2</sup>
- 68 parkings en sous sol et 13 parkings en extérieur

### Situation

- Dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon
- Implanté dans la zone Bioparc en plein centre-ville
- Très proche des aéroports Lyon Saint-Exupéry et Lyon-Bron, accès par l'autoroute A43, et desservi par le métro et le tramway qui relie le centre-ville et les gares TGV

### Locataires

- 9 locataires dont la MGEN, Erythec et la MACSF

### Chiffres clés

Prix d'acquisition acte en mains : 18 300 000,00 €

Rendement Net : 7,58 %

Loyer : 1 388 025,28 €

### Les Plus

- Excellente desserte du site
- Bioparc est l'une des rares technopoles européennes implantées en pleine ville. Cette spécificité en fait une implantation pérenne et recherchée.

### Contribution à l'environnement

- Conforme à la RT 2005
- Entretien de l'immeuble de bonne qualité, tourné vers l'amélioration environnementale

### Le mot du Gestionnaire

Le choix de cette acquisition a été motivé par différents éléments : la situation en centre-ville avec les facilités de transport et d'accès, un immeuble détenu dans sa totalité, ce qui facilite la gestion et le déploiement de notre stratégie environnementale, une bonne mutualisation du risque locatif, avec la présence de 9 locataires. Un immeuble sous garantie décennale ne nécessitant pas de grosses réparations avant 2017, un secteur recherché par les entreprises du secteur de la santé ainsi qu'une des conditions financières favorables.

Acquisition du 20 septembre 2012

**GUYANCOURT (78) rue Arnold  
Schoenberg  
Immeuble « LE GERSHWIN »**



## Description

- Immeuble indépendant à usage de bureaux, RIE et parkings
- Surface utile locative de 12 468 m<sup>2</sup>
- 469 places de parking dont 99 en extérieur

## Situation

- A Saint-Quentin-en-Yvelines, dans un emplacement très visible en entrée de parc tertiaire.
- Excellente desserte routière : avec N12, A86, A12 et A13, ferroviaire avec les lignes SCNF et RER C, et enfin aérienne avec l'aéroport d'Orly à 30 minutes.

## Locataires

- 4 locataires d'envergure nationale ou internationale

## Chiffres clés

Prix d'acquisition acte en mains : 34 700 000,00 €

Rendement Net : 8,19 %

Loyer : 2 842 708,82 €

## Les Plus

- Prestations de qualité : espaces verts sur la parcelle, restaurant d'entreprise de 270 places, grande modularité grâce aux faux-plancher set faux-plafonds.
- Saint Quentin en Yvelines : 2<sup>ème</sup> pôle tertiaire d'Ile-de-France. Il accueille environ 8 000 entreprises dont plus de 40 d'envergure nationale ou internationale, sur 1,4 millions de m<sup>2</sup>.

## Contribution à l'environnement

- Performances énergétiques excellentes
- Entretien de l'immeuble de bonne qualité, tourné vers l'amélioration environnementale
- diagnostic de performances énergétiques affiche les **scores rares** de B pour les consommations énergétiques, et A pour l'émission de gaz à effet de serre.

## Le mot du Gestionnaire

Cet immeuble présente 3 avantages principaux : PFO<sub>2</sub> détient l'immeuble dans sa totalité, ce qui facilite la gestion et la mise en œuvre de notre stratégie environnementale; il est loué à 4 locataires, ce qui permet une bonne mutualisation du risque; et enfin, le Gershwin offre d'excellentes performances énergétiques intrinsèques qui le rendent particulièrement économe en énergie.

Acquisition de juillet et septembre 2012

## TOULOUSE (31) – Zone de St Martin du Touch

### 3 bâtiments

#### Description

- 3 immeubles en R+1 à usage de bureaux dépendants d'une ASL
- Surface totale locative de 5 748 m<sup>2</sup>
- 238 places de parking dont 81 en sous sol

#### Situation

- Toulouse, ZAC de Saint Martin du Touch
- Dans le parc technologique Europarc, à 9 km du centre-ville de Toulouse

#### Locataires

- 5 locataires dont le plus important est CS Communication

#### Chiffres clés

Prix d'acquisition total acte en mains : 10 941 600,00 €

Rendement Net moyen des 3 bâtiments : 7,53 %

Loyer total des 3 bâtiments : 824 344,44 €



#### Les Plus

Les bâtiments sont idéalement situés au sein d'une zone tertiaire reconnue, portée par l'aéronautique, qui bénéficie de la dynamique de nombreuses sociétés de renommée internationale et d'une excellente accessibilité (autoroutes, périphérique, aéroport de Toulouse à 7 km, métro...)

#### Contribution à l'environnement

- Immeubles bien entretenus et bénéficiant de la garantie décennale, achevés en 2007.
- Bonne performance de l'enveloppe et conforme à la réglementation thermique 2005.
- Bâtiment THPE avec de bonnes dispositions pour une amélioration dans la gestion.

#### Le mot du Gestionnaire

Qualité de l'emplacement, mutualisation du risque locatif. Immeuble sous garantie décennale jusqu'en 2017. Locataires de bonne qualité et location sécurisée jusqu'en 2016 pour le principal locataire.

Acquisition du 28 septembre 2012

## TOULOUSE (31) – Quartier de Basso Cambo

### Description

- Immeuble indépendant à usage de bureaux et laboratoires
- Surface locative de 3 942 m<sup>2</sup>
- 230 parkings extérieurs

### Situation

- En plein cœur de la principale zone tertiaire de Toulouse, Basso Cambo.
- Situé à proximité immédiate de la station de métro et se trouve très facilement accessible par la rocade

### Locataires

- Entièrement loué à EDF

### Chiffres clés

Prix d'acquisition acte en mains : 6 515 584,00 €

Rendement Net : 7,02 %

Loyer : 453 445,00 €



### Les Plus

Situé sur un terrain de plus de 16 000 m<sup>2</sup>.

### Contribution à l'environnement

- Travaux importants en 2012
- Mise en place d'un nouveau système de chauffage et climatisation performant
- Installation en façade de stores extérieurs permettant une meilleure performance environnementale

### Le mot du Gestionnaire

Immeuble bien situé dans la principale zone tertiaire de Toulouse avec un accès direct au métro. Cet immeuble est loué à un loyer très modéré que l'on peut considérer comme inférieur au marché actuel. Sécurisation des revenus au minimum jusqu'en 2021, le locataire s'étant engagé sur une période ferme de location de 9 ans fermes à compter d'Octobre 2012.

Acquisition du 26 juillet 2012

**SOPHIA ANTIPOLIS (06) avenue du  
Docteur Maurice Donat  
Immeuble « NATURA » Bât-B**



### Description

- Immeuble dépendant d'une copropriété
- Acquisition du bâtiment B
- Surface utile locative de 1 214 m<sup>2</sup>
- 48 parkings dont 22 en sous sol

### Situation

- Bordé par le Parc départemental de la Valmasque et le Golf de Mougins
- Accessible par la D6185, située à environ 5 minutes. Elle rejoint l'autoroute A8 qui longe la côte méditerranéenne. Egalement joignable par les transports en commun (ligne de bus n°26)

### Locataires

- 3 locataires : NUSIL, ADDAX, OGER

### Chiffres clés

Prix d'acquisition acte en mains : 3 062 700,00 €

Rendement Net : 7,04 %

Loyer : 215 434,80 €

### Les Plus

- Architecture résolument bioclimatique
- Achevé en 2009
- Situé dans le parc de Sophia Antipolis qui regroupe plus de 1.500.000 m<sup>2</sup> de locaux et plus de 26 000 emplois.

### Contribution à l'environnement

- Système de récupération des eaux de pluie et façades végétales
- THPE
- Système de pompe à chaleur air / air
- Eclairage basse consommation
- Climatisation performante utilisant un fluide de substitution

### Le mot du Gestionnaire

Bonne qualité de l'emplacement de cet immeuble, mutualisation du risque locatif, la majorité des baux sont sécurisés jusqu'en 2014. Immeuble à Très Haute Performance Energétique et sous garantie décennale jusqu'en 2019.

Acquisition du 26 juillet 2012

**SAINT HERBLAIN (44) Bld Marcel Paul  
et rue du Charron**  
**Immeuble « LE TERMINAL »**

### Description

- Immeuble indépendant à usage de bureaux en R+2
- Surface utile locative de 2 144 m<sup>2</sup>
- 57 parkings

### Situation

- A Saint-Herblain, principale zone tertiaire périphérique de Nantes
- Accessible par les transports en commun (tramway, bus), par la D75, la N844 (rocade nantaise). Les autoroutes A11 et A83 en direction de Niort sont facilement joignables via la rocade.

### Locataires

- 4 locataires dont Manpower, HSBC et une filiale du groupe ACCOR

### Chiffres clés

Prix d'acquisition acte en mains : 4 338 000,00 €

Rendement Net : 7,40 %

Loyer : 320 965,40 €



### Les Plus

Immeuble très bien desservi et récent.

### Contribution à l'environnement

Immeuble bien entretenu et bénéficiant de la garantie décennale.

Immeuble achevé en 2007. Bonnes performances

### Le mot du Gestionnaire

Qualité de l'emplacement de cet immeuble, mutualisation du risque locatif, la majorité des baux sont sécurisés jusqu'en 2014.

Immeuble sous garantie décennale jusqu'en 2017.

Acquisition du 26 septembre 2012

**VELIZY (78) Rue du Petit Clamart**  
**2 bâtiments**



### Description

- 2 bâtiments d'un même ensemble à usage de bureaux
- Surface utile locative de 2 818 m<sup>2</sup> et 3 144 m<sup>2</sup>
- 232 places de parkings dont 34 extérieurs

### Situation

- Situé à Vélizy, en bordure de l'A86

### Locataires

- Le premier bâtiment est intégralement loué à une société de construction, qui partage également le second bâtiment avec 2 autres locataires

### Chiffres clés

Prix d'acquisition acte en mains : 8 602 776,00 €

Rendement Net : 9,47 % et 10,15%

Loyer : 845 280,04 €

### Les Plus

L'immeuble va bénéficier de l'arrivée du tramway Chatillon-Viroflay et une station de Tram se situera devant l'immeuble. Cette ligne doit être achevée en 2013.

### Le mot du Gestionnaire

Ces immeubles sont bien situés et facilement accessibles. PFO2 est déjà propriétaire d'un immeuble sur ce site et souhaite par ce renforcement dans ce parc déployer ses actions environnementales afin d'améliorer la performance de ces bâtiments.

Acquisition du 25 septembre 2012

## ROUEN (76) Rue Saint Eloi « LE MARCO POLO »



### Description

- Immeuble indépendant d'une copropriété à usage de bureaux et RIE
- Surface locative de 7 900 m<sup>2</sup>
- 440 places de parkings en sous sol

### Situation

- Situé à Rouen, rue Saint Eloi

### Locataires

- Ces actifs sont entièrement loués aux sociétés Quille Construction et Q Park Invest

### Chiffres clés

Prix d'acquisition acte en mains : 19 300 000,00 €

Rendement Net : 7,25 %

Loyer : 1 400 000,00 €

### Les Plus

L'immeuble est situé au cœur du vieux Rouen, de ses monuments, commerces et services. L'immeuble bénéficie cependant d'une accessibilité routière très aisée via les quais de Seine. Il est situé à proximité des lignes de métro et bus station « Théâtre des Arts »

### Contribution à l'environnement

A l'initiative de PFO<sub>2</sub> et de la société Quille Construction, des travaux sont en cours sur cet immeuble permettant d'obtenir la certification HQE label BBC Rénovation. Des annexes environnementales ont été signées et devront permettre le contrôle de la performance énergétique de l'immeuble

### Le mot du Gestionnaire

Immeuble situé au Centre-ville de Rouen. Locataires de qualité ayant signé des baux fermes de 9 ans ce qui sécurise les loyers jusqu'en 2021 au minimum.

*Acquisition du 28 septembre 2012*

**DUNKERQUE (62) Rue des Fusiliers  
Marins  
Centre commercial « PÔLE MARINE »**

## Description

- Centre commercial et bureaux
- Surface locative de 20 000 m<sup>2</sup>
- 700 parkings extérieurs

## Situation

- Situé à Dunkerque, en plein centre-ville, à quelques centaines de mètres de la mairie

## Locataires

- 12 locataires. Des enseignes nationales et internationales telle que Mc Donalds, les 3 Brasseurs, La Grande Re Cré, Go Sport, Pizza del Arte, La Pataterie et Virgin sont présentes.

## Chiffres clés

Prix d'acquisition acte en mains : 18 500 000,00 €

Rendement Net : 7,80 %

Loyer : 1 437 022, 00€



## Les Plus

Toutes les enseignes ont renouvelé leurs baux, permettant ainsi au Centre « Pôle Marine », de conforter son positionnement unique, en complément de l'offre commerciale existante.

## Le mot du Gestionnaire

Il s'agit de la première acquisition très significative de commerces par PFO2. L'intérêt de cette acquisition réside dans l'emplacement et la qualité de ce centre commercial spécialisé dans les loisirs (cinéma/restauration/sports/culture) qui devrait pouvoir mieux résister que d'autres commerces en période de crise. Les enseignes sont de qualité et pour la plupart présentes depuis plusieurs années. De ce fait, elles ont trouvé leur clientèle et la fréquentation est bonne.

Acquisition du 19 octobre 2012

**NANTES, Ile Beaulieu**  
**1, rue René Viviani 44200**  
**Immeuble « LE VIVIANI »**



### Les Plus

#### Description

- Bâtiment en état futur d'achèvement en R+5 à usage de bureaux
- Surface utile locative de 3 769,25 m<sup>2</sup>
- 41 parkings en sous sol

#### Contribution à l'environnement

Bâtiment Basse Consommation

#### Chiffres clés

Prix d'acquisition acte en mains : N/A (achat du terrain nu)

Rendement Net : 7,06 %

Loyer : 679 772,50 €

Acquisition du 10 décembre 2012  
En indivision PFO<sub>2</sub> (86%) et PF1 (14%)

**LEVALLOIS-PERRET (92)**  
44 avenue Georges Pompidou  
Immeuble « Le Wilson »

## Description

- Bâtiment de 9 étages (aile A) et 5 étages (aile B)
- A usage de bureaux R+1 à +9, commerces et bureaux en RDC, Archives et RIE en R-1
- Surface utile locative de 12 633,10 m<sup>2</sup>
- 321 parkings en sous sol

## Description

Situé dans le centre-ville de Levallois avec les facilités de transport d'accès et de services : restaurations et commerces divers.

## Locataires

Entièrement loué à 11 locataires dont Swiss Life, Novagraaf, Avid, Caisse d'épargne, La poste...

## Chiffres clés

Prix net vendeur : 61 100 000,00 €

Rendement Net : 6,94 %

Loyer : 4 316 940,46 €



## Les Plus

Levallois est devenue en moins de 20 ans une ville moderne dotée d'un environnement urbain de qualité principalement accès sur les services et nouvelles technologies et d'une bonne accessibilité. Cette commune s'est forgée une image de marque solide auprès des entreprises.

## Contribution à l'environnement

Entretien de l'immeuble de bonne qualité et un potentiel d'amélioration environnemental important à moyen terme compte tenu de la présence d'une double production d'énergie (CPCU et électricité) qui demandera un travail de fond à réaliser par PFO2 afin de réaliser des économies d'énergie substantielles.

## Le mot du gestionnaire

Un immeuble détenu dans sa totalité, ce qui facilite la gestion et le déploiement de notre stratégie environnementale.

Une bonne mutualisation du risque locatif, avec la présence de 11 locataires dont le plus important a un bail sécurisé jusqu'en mi-2016.