

**PF GRAND PARIS  
LES ACQUISITIONS  
AU 31 DÉCEMBRE 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.

1

## PUTEAUX (92), Village 6

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



### Caractéristiques

**Date d'acquisition :** Mars 2021

**Adresse :** 31 Place Ronde, 92800 Puteaux

**Détention :** Détention PFO<sub>2</sub> (50%) – PF Grand Paris (50%)

**Prix d'acquisition :** 34 M€ AEM

#### Description :

- Immeuble à usage de bureaux
- Surface locative de 8 103 m<sup>2</sup>
- 132 emplacements de parking
- Certifié BREEAM In Use Very Good
- L'actif a bénéficié de deux plans de rénovation en 2016 et en 2020 qui lui permet de garantir un bon niveau de prestation.

**Durée moyenne des baux :** 5,9 ans

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

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

Source : Orange - mars 2020



### Situation

L'immeuble bénéficie 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.

#### Desserte

L'immeuble est à 6 minutes à pied des transports en commun - métro ligne 1, tramway T2, RER A, bus et transilien - 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.



**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



### 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.

## BOULOGNE-BILLANCOURT (92), Espace Gallieni

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



### Caractéristiques

**Date d'acquisition :** Mai 2021

**Adresse :** 150 rue Gallieni 92100 Boulogne

**Prix d'acquisition :** 18,9 M€ AEM

#### Description :

Acquisition d'une surface de 3000 m<sup>2</sup> dans un immeuble à usage de bureaux d'une surface totale de 15 000 m<sup>2</sup>. Avec cette nouvelle acquisition, PERIAL Asset Management contrôle plus de 50 % de la copropriété.

Les plateaux peuvent offrir jusqu'à 2 300 m<sup>2</sup> sur un niveau, divisible en quatre, offrant un très bon capacitaire et une grande flexibilité aux usagers. L'immeuble dispose de nombreux services avec la présence d'un RIE, d'une cour aménagée et d'un accueil avec gardien sécurisé.

**Durée moyenne des baux :** 4,9 ans

**Occupation :** Yoplait et l'association mutuelle le Conservateur sont les principaux locataires.

- Yoplait, 2<sup>ème</sup> marque mondiale du marché des produits laitiers estimée à 65 milliards de dollars et présente dans 53 pays
- Association Mutuelle le Conservateur, expert en gestion d'avenir avec un chiffre d'affaires de 788 M€

Sources : General Mills et Le Conservateur



### Situation

#### Boulogne-Billancourt

Ville à l'activité principalement tertiaire, Boulogne-Billancourt bénéficie d'une localisation avantageuse au Sud-Ouest de Paris. Elle est bordée au nord par le Bois de Boulogne, et au Sud et à l'Ouest par la Seine. Le dynamisme de certains de ces quartiers crée un environnement propice à l'implantation de bureaux, commerces ou locaux d'activités.

#### L'immeuble

Situé en plein centre ville de Boulogne-Billancourt, dans le quartier Silly-Gallieni, à proximité du centre commercial « Les Passages », l'immeuble dispose d'une très bonne accessibilité en transports en communs.

#### Desserte



750 m de la ligne de métro 9 « Marcel Sembat »

750 m de la ligne de métro 10 « Boulogne Pont de Saint Cloud »

+ Arrivée du métro 15 très prochainement

+ Nombreuses lignes de bus à proximité immédiate



2,1 km de la nationale 118

1,6 km de l'A13

+ 4 min du Boulevard Périphérique via Porte de Saint Cloud



20 km de l'aéroport d'Orly

36 km de l'aéroport Roissy CDG



### Mot du gérant

Avec cette nouvelle acquisition, nous poursuivons la stratégie de PF Grand Paris et nous positionnons sur des immeubles situés au sein de marchés plébiscités par les locataires. Avec désormais l'acquisition de plus de 50% de la copropriété nous pourrions nous consacrer plus activement à l'optimisation de cet ensemble immobilier disposant à moyen terme d'un fort potentiel de valorisation.

## 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, PFO<sub>2</sub> et PERIAL Euro Carbone à travers l'OPCI Majestral II

**Prix d'acquisition :** 105,7 M€ AEM

#### Description :

- Immeuble à usage de bureaux
- 3 bâtiments en R+8 et 5 niveaux de sous-sol
- Surface totale de 44 734 m<sup>2</sup>
- 940 places de parking
- Certifié HQE Exploitation Gestion Durable - Niveau Excellent et HQE Exploitation Bâtiment Durable - Niveau Bon

**Occupation :** Orange est le locataire principal (99 %).

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

Source : Orange - mars 2020

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



### 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 m<sup>2</sup> 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



### 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.

