Pf GRAND PARIS

PF GRAND PARIS

LES ACQUISITIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

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

PF GRAND PARIS
LES ACQUISITIONS
2022

1

FONTENAY-SOUS-BOIS (94), Esterel

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

Caractéristiques

Date d'acquisition : Mars 2022

Adresse : 44/58 rue Roger Salengro, Fontenay-sous-Bois

Prix d'acquisition : 48,2 M€ AEM

Description :

- Immeuble à usage de bureaux édifié en 1978 et rénové en 2022
- Surface locative de 9000 m² en R+5 et 2 niveaux de sous-sol
- 103 emplacements de parking
- Capacitaire : 600 personnes (1/11m²)
- Certification BREEAM In Use Very Good

Durée du bail : 20 ans (WALB de 9 ans à l'acquisition)

Occupation : Loué à 100 % au Groupe RATP

- 5ème acteur mondial du transport public
- 5,9 milliards € de chiffre d'affaires (+6 % par rapport à 2020)
- 69 000 salariés

Source : RATP - 2022

Situation

L'immeuble bénéficie d'une localisation clef dans l'Est parisien, au coeur du pôle tertiaire de Fontenay-sous-Bois (94). Situé à proximité immédiate de nombreux transports en commun, l'offre de mobilité va encore s'accroître dans le cadre du projet de réaménagement du Grand Paris avec la mise en service de nouvelles lignes (lignes de métro 1 et 15, RER E prolongé à l'ouest, Tram T1, Bus Bord de Marne).

Desserte

550 m de la ligne de RER A et E « Louison Bobet »

- De nombreuses lignes de bus à proximité (116, 124, N71...)
- **En projet :** prolongement de la ligne de métro 1 et du Tram T1, ligne de métro 15 à horizon 2030

Stéphane Collange,
Directeur des investissements

Val-de-Fontenay, 1er quartier d'affaires de l'est parisien avec plus de 400 000 m² de bureaux, est aujourd'hui stratégique dans le paysage du Grand Paris. Cette opération sur un actif de qualité, bien localisé, associé à un locataire de premier ordre est l'illustration parfaite de la stratégie d'investissement de PERIAL Asset Management. La durée du bail assure la meilleure visibilité possible en termes de rendements potentiels et de valorisation de son parc.

PF GRAND PARIS
LES ACQUISITIONS
2022

2

BOULOGNE BILLANCOURT (92), 150 rue Gallieni (2ème étage)

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

Caractéristiques

Date d'acquisition : Mars 2022

Adresse : 148 - 156 rue Gallieni 92100 Boulogne-Billancourt

Prix d'acquisition : 2,7 M€ AEM

Description :

- Espace de bureau de 413 m² en R+2 situé dans l'ensemble immobilier « Espace Gallieni » qui développe une surface de 15 000 m²
- 10 places de parking
- **De nombreux services :** RIE, cour aménagée, accueil, gardien, PC sécurité et accessibilité PMR

WALB : 1,4 ans

Occupation : Loué à 100 % à Yoplait

Situation

Cet ensemble immobilier situé en plein centre-ville de Boulogne-Billancourt à proximité du centre commercial « Les Passages » dispose d'une très bonne accessibilité en transports en communs (métro Ligne 9 et 10) et bénéficiera à horizon 2025 de l'accès en une dizaine de minutes à pied de la future station « Pont de Sèvre » de la Ligne 15.

Desserte

600 m de la station « Billancourt » ligne 9,
800 m de la station « Boulogne Pont de Saint-Cloud » ligne 10,
+ De nombreuses lignes de bus à proximité (126, 175, 260...)
+ **En projet :** proche de la station « Pont de Sèvre » de la future ligne 15 - ouverture à horizon 2030

9,5 km de Auber - 25 min par la voie Georges Pompidou
15 km du Quai d'Austerlitz - 25 min par Bd Périphérique

18 km de Paris Orly
34 km de Paris Charles de Gaulle

"

Stéphane Collange,
Directeur des investissements

Avec cette nouvelle acquisition, PF Grand Paris poursuit sa stratégie en se positionnant sur des immeubles situés au sein de marchés plébiscités par les locataires comme le centre-ville de Boulogne-Billancourt. PF Grand Paris détient désormais plus de 50% de la copropriété. Les équipes de PERIAL Asset Management peuvent se consacrer à l'optimisation de cet ensemble immobilier qui dispose, à moyen terme, d'un fort potentiel de valorisation.

PF GRAND PARIS
LES ACQUISITIONS
2022

3

LA DÉFENSE (92), Visio Défense

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

Caractéristiques

Date d'acquisition : Juin 2022

Adresse : 30 Terrasse Bellini 92800 Puteaux

Prix d'acquisition : 47 M€ AEM

Description :

- Immeuble de bureaux d'une surface totale de 5 543 m² répartis en R+3 qui comprend 5 068 m² de surfaces de bureaux et 47 emplacements de parking
- L'immeuble a bénéficié d'une restructuration totale en 2019
- Les locataires peuvent bénéficier de terrasses, patios, d'une cafétéria et de salles de relaxation

WALB : 9,8 ans

Occupation : Loué à 100 % à WeWork

Situation

Situé au sein du plus grand quartier d'affaires d'Europe, l'actif bénéficie d'une excellente desserte en transport en commun (stations Esplanade de la Défense et Défense Grande Arche) qui sera renforcée par l'extension prochaine du RER E (mi-2023) et la ligne 15 du métro (2030).

Grâce à sa proximité avec le boulevard Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine et avec la A86, l'immeuble de bureaux bénéficie d'une excellente accessibilité routière et aéroportuaire.

Desserte

92 m de la station « Esplanade de la Défense » ligne 1, **1 km** de la station « La Défense - Grande Arche » lignes A et E du RER, ligne U et T2.

+ De nombreuses lignes de bus à proximité (73, 174, 176...)
+ **En projet :** à **1km** de la station « La Défense - Grande Arche » de la future ligne 15 - ouverture à horizon 2030

8,4 km de Pont de Sèvre - 16 min par la D1
4,5 km de Charles de Gaulle Étoile - 11 min par l'Avenue Charles de Gaulle

27 km de Paris Orly
31 km de Paris Charles de Gaulle

Stéphane Collange,
Directeur des investissements

Avec cette nouvelle acquisition, PERIAL AM détient désormais plus de 75 000 m² au sein du quartier de la Défense. Nouvelle illustration de nos convictions sur le premier quartier d'affaires européen où nous privilégions les immeubles de qualité, conformes à stratégie en termes de critères ESG. Ce type d'actifs est plébiscité par les utilisateurs en recherche d'une localisation stratégique tout en bénéficiant de prestations de qualité au service du bien-être de ses occupants.

PF GRAND PARIS
LES ACQUISITIONS
2022

4

NANTERRE (92), West Park 2

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

Caractéristiques

Indivision entre PF Grand Paris et PERIAL Euro Carbone

Date d'acquisition : Juillet 2022

Adresse : 1 place Marcel Paul, Nanterre

Prix d'acquisition : 176,1 M€ AEM - 124 M€ PF Grand Paris et 53 M€ PERIAL Euro Carbone

Description :

- L'actif « West Park 2 » intégralement restructuré à neuf en 2017 par le cabinet d'architecture Sérau dispose d'une surface de 20 000 m², répartis en R+7 dont 3 niveaux de sous-sol et majoritairement dédié au bureau
- 204 emplacements de parking dont 11 sont équipés de bornes de recharge électrique
- Les locataires peuvent bénéficier d'un patio intérieur végétalisé ainsi qu'un RIE
- Certifié BREEAM Very Good, NF bâtiments tertiaires - démarche HQE Rénovation niveau Excellent et BBC Effinergie niveau Excellent

WALB : 12 ans

Occupation : Loué à 100 % à Groupama Campus

Situation

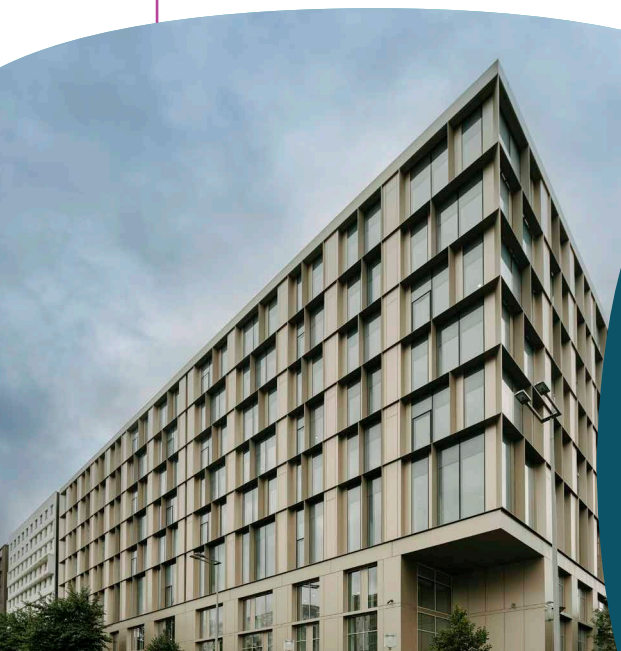
Situé au sein du plus grand quartier d'affaires d'Europe, l'actif est facilement accessible en transport en commun (RER A et ligne 1) qui sera renforcée par l'extension prochaine de la ligne RER Eole (mi-2023) et la ligne 15 du métro (2030).

Desserte

Station Nanterre Préfecture
350 m du RER A,
Station la Défense
1,5 km du RER A, T2, les transiliens U et L et de la ligne 1
+ De nombreuses lignes de bus à proximité
+ **En projet :** à **1,5km** de la future ligne 15 - ouverture à horizon 2030

5,8 km de Porte Maillot - 16 min par la N13
13,5 km de Gare du Nord - 41 min par le Bd Périphérique
14,2 km d'Issy-les-Moulineaux - 32 min par le Bd Périphérique
14,9 km de la Place Pleyel - 22 min par l'A86

38,6 km de Paris Orly
35,1 km de Paris Charles de Gaulle



Stéphane Collange,
Directeur des investissements

Nous sommes ravis d'acquérir l'immeuble West Park 2 clé de voute du Campus de Groupama. Cet actif non IGH démontre toute son attractivité en offrant à son locataire des prestations de qualités, des charges maitrisées et un accès facilité en transports en commun. Cet immeuble répond parfaitement à notre stratégie ISR et de valorisation de notre patrimoine.

PF GRAND PARIS
LES ACQUISITIONS
2022

5

LA DÉFENSE (92), Nest

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

Caractéristiques

Date d'acquisition : Juillet 2022

Adresse : 4 Place Victor Hugo 92400 Louis Blanc

Prix d'acquisition : 118,8 M€ AEM

Description :

- L'actif « Nest » rehabilité par Bouygues Immobilier dispose d'une surface de 12 283,5 m², répartis en R+10 et R-3
- Surface de bureaux de 1 300 m² divisibles
- 815 m² de terrasses végétalisées dont un rooftop en mezzanine offrant une vue panoramique sur la Défense et un jardin paysager privatif de 200 m²
- Parc de 153 places de stationnement sur 3 niveaux entièrement équipé de bornes électriques et des places de stationnement pour les vélos
- Certifié BREEAM Very Good et HQE Bâtiment Durable

WALB : 8,8 ans

Occupation : Loué à 100 % à Equans, leader des services multi-techniques.

Situation

Localisé dans le quartier de Paris La Défense et dans la commune de Courbevoie, l'immeuble dispose d'une très bonne desserte à proximité immédiate de plusieurs lignes de transports en commun (ligne 1, RER A, arrêt de bus Victor Hugo) et du HUB de transport du quartier d'affaires européen. Entouré par différents lieux de vie (restaurants, cafés, boutiques), Nest présente un excellent walkscore de 98.

Desserte

Station Nanterre Préfecture
650 m de la ligne 1 station « Esplanade de la Défense»,
1,2 km du RER A, T2, les transiliens U et L
+ De nombreuses lignes de bus à proximité

1,4 km de La Défense - 5 min par la D6
4,2 km de Charles de Gaulle - Etoile - 13 min par l'Avenue de la Grande Armée
11,3 km de Gare du Nord - 31 min par Bd Périphérique
13,5 km de Châtelet - Les Halles - 40 min par D908
21,9 km de Gare de Lyon - 30 min par Bd Périphérique

26,5 km de Paris Orly
30,4 km de Paris Charles de Gaulle

Loïc Hervé,
Directeur Général Délégué de la Direction Immobilier

Cet actif remis à neuf brillamment par les équipes de Bouygues Immobilier est un exemple de valorisation d'actif dans une optique bas carbone. Il vient parfaitement compléter le patrimoine de la SCPI PF Grand Paris, et son locataire de premier plan pour une longue durée, le Groupe Equans, vient conforter sa valorisation et la diversification du portefeuille clients des fonds de PERIAL AM.

PF GRAND PARIS
LES ACQUISITIONS
2022

6

ASNIÈRES-SUR-SEINE (92), Seine Avenue

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

Caractéristiques

Date d'acquisition : Décembre 2022

Adresse : 2/8 rue Sarah Bernhardt
92600 Asnières-sur-Seine

Prix d'acquisition : 95,2 M€ AEM

Description :

- Seine Avenue dispose d'une surface de 23 207 m² dont 2 327 m² de services au rez-de-chaussée et 3000 m² de surfaces de bureaux divisibles
- 417 places de stationnement
- Multitude de services : RIE, cafétérias, auditorium, terrasses, salle de fitness, conciergerie
- Certifié HQE Exploitation Gestion Durable - Exceptionnel, HQE Bâtiment Durable - Bon, BREEAM In Use Very Good, Wired Score niveau Gold

WALB : 3,9 ans

Occupation : Loué à 14 locataires dont Acer, Naf Naf, Xeros (...)

Situation

Seine Avenue s'élève dans le cadre verdoyant, mixte et revalorisé du quartier « Bord de Seine » à Asnières face au pôle tertiaire de Levallois et de Clichy. Très accessible en transports en commun, l'immeuble se situe à proximité immédiate d'une station du RER C et proche de la future gare de la ligne 15 du Grand Paris Express.

Desserte

Station Nanterre Préfecture
650 m du RER C et de la future ligne de métro 15 station « Les Grésillons»
+ De nombreuses lignes de bus à proximité

7,5 km de La Défense - 18 min par la D7
7,3 km de la gare Saint Lazare - 37 min par la D911
7,2 km de la Porte Maillot - 20 min par la D7
7,0 km de Charles de Gaulle - Etoile - 26 min par la D7

28,8 km de Paris Orly
22,7 km de Paris Charles de Gaulle

Loïc Hervé,
Directeur Général Délégué de la Direction Immobilier

Cet actif correspond à la stratégie de la SCPI PF Grand Paris par ses qualités environnementales, ses services et sa flexibilité. Il a démontré sa résilience et son attractivité pendant la crise de la COVID au sein d'un environnement qui a fortement muté. Une nouvelle signature qui se distingue par son montage financier entièrement vert dont nous souhaitons aujourd'hui systématiser l'utilisation.