

# PfO



## PFO LES ACQUISITIONS 2020

**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

La SCPI comporte un risque de perte en capital. Les chiffres cités se réfèrent à des simulations de performances passées, et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## AMSTERDAM (PB), Le Brunel

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



### Caractéristiques

**Date d'acquisition :** Février 2020

**Prix d'acquisition :** 23,7 M€ AEM

**Description :**

- Immeuble à usage de bureaux
- Surface locative de 4 985 m<sup>2</sup>
- 48 places de parking

**Situation :**

Situation : John M. Keynesplein 33, 1066, dans le Rieker Business Park à Amsterdam

**Locataire :**

Brunel, groupe international solide avec plus de 14 500 employés établis dans 77 succursales et présent dans 44 pays



### Les avantages

Stratégiquement situé entre l'Axe Sud et Schiphol, le parc d'activités accueille des organisations de classe mondiale telles que PWC, B Amsterdam et Brunel. Il est directement relié à La Haye et à Rotterdam par l'autoroute A4 et au centre ville d'Amsterdam par les transports en commun.



### Mot du gérant

A travers cette nouvelle acquisition à Amsterdam, PERIAL poursuit sa stratégie de diversification sur les principaux marchés immobiliers de la zone Euro. L'immeuble Brunel constitue une opportunité d'investissement exceptionnelle grâce à son emplacement stratégique et au locataire fort qui l'occupe depuis plusieurs années. Cette acquisition souligne l'intérêt de PERIAL Asset Management pour le marché européen et son intention de renforcer sa présence dans les principales villes des Pays Bas.

## RAMONVILLE (31), Connect

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



### Caractéristiques

**Date d'acquisition :** Juillet 2020

**Prix d'acquisition :** 8,2 M€ AEM

**Description :**

- Immeuble à usage de bureaux
- Surface totale de 2 100 m<sup>2</sup> en R+2
- 55 places de parking

**Situation :**

5 Avenue Pierre Georges Latécoère,  
31520 Ramonville Saint Agne

**Locataire :**

Regus sur un bail ferme de 9 ans



### Les avantages

Cet actif dispose d'une bonne visibilité au sud de la métropole toulousaine face à l'avenue Pierre Georges Latécoère et d'une très bonne desserte au pied de la station de métro « Ramonville » (ligne B) reliant le centre ville en 15 minutes.



### Mot du gérant

Grâce à cette acquisition en région, PERIAL AM poursuit sa stratégie de diversification territoriale au sein des marchés régionaux français les plus porteurs tout en répondant à des critères très sélectifs tant en termes de localisation, de desserte, ESG, et de solidité du locataire.



## NANTES (44), Tripode

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



### Caractéristiques

**Date d'acquisition :** Juillet 2020

**Prix d'acquisition :** 7,5 M€ AEM

**Description :**

- Immeuble à usage de bureaux
- Surface totale de 2 084 m<sup>2</sup>
- 49 places de parking

**Situation :**

8 rue André Tardieu, Nantes

**Durée du bail :** 6 ans

**Locataire :**

Pôle Emploi



### Les avantages

Livré en 2009 il est situé au coeur de l'île de Nantes, premier marché tertiaire de Nantes.



### Mot du gérant

Cette acquisition permet à PERIAL Asset Management de créer de la valeur au profit des actionnaires de ses SCPI grâce à la reconstitution de la pleine propriété sur cet ensemble immobilier qui bénéficie à la fois d'une localisation centrale à Nantes ainsi que d'un locataire de premier rang sur la base d'un bail 6 ans ferme.



## MALAGA (Esp), Soho Boutique Hôtel

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



### Caractéristiques

**Date d'acquisition :** Juillet 2020

**Prix d'acquisition :** 9,9 M€ AEM

**Description :**

- 2 089 m<sup>2</sup> et 12 places de parking
- 44 chambres réparties sur 7 étages
- Rooftop bénéficiant d'une vue exceptionnelle sur la ville historique centre de Malaga

**Situation :**

Calle Somera, 8, 29001 Malaga, Espagne

**Durée du bail :** 20 ans

**Locataire :**

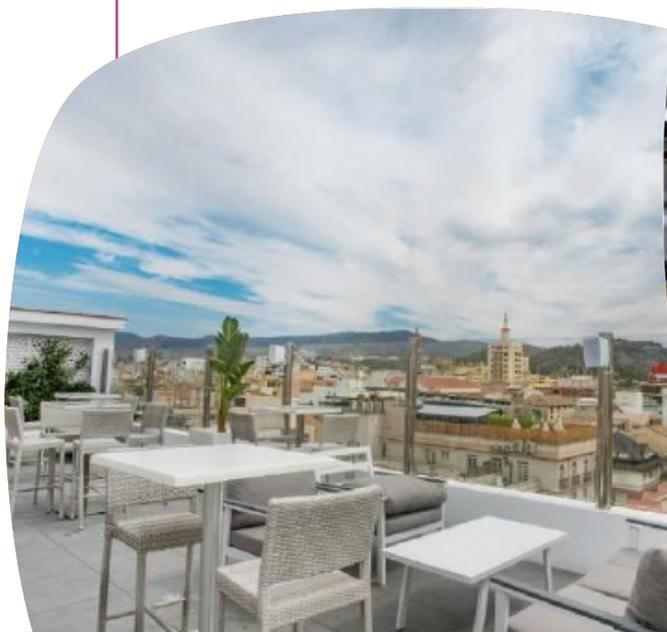
Soho Boutique Hotels - société espagnole gérant 31 hôtels et 4 appartements touristiques situés en Espagne, au Mexique et aux USA.



### Les avantages

Récemment rénové - 2019 - et situé au coeur du centre-ville de Malaga, l'hôtel bénéficie d'une bonne accessibilité à 1 km de la gare Ave Maria Zambrana.

L'emplacement offre de nombreux avantages touristiques en raison de sa proximité avec la rue commerçante Larios, la cathédrale de l'Incarnation de Malaga et la plage de la Malagueta.



## BAD SCHONBORN (ALL), Clinique Mikina

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



### Caractéristiques

**Date d'acquisition :** Septembre 2020

**Prix d'acquisition :** 11,9 M€ AEM

**Description :**

- Surface totale de 14 691 m<sup>2</sup>
- 140 appartements

**Situation :** Franz Peter Sigel Strasse 46,  
76669 Bad Schönborn

**Durée du bail :** 20 ans

**Locataire :**

Groupe Mikina - cet établissement est spécialisé dans l'accompagnement postérieur aux traumatismes des familles majoritairement monoparentales « parents-enfants » et offre 140 appartements. De nombreux équipements sportifs et des services de soins sont mis à la disposition des occupants. Le coût de la convalescence est financé à 100% par la sécurité sociale allemande.



### Les avantages

Cette opération de « sale and leaseback » a permis d'obtenir une durée ferme d'engagement de l'exploitant de 20 ans, sur la base d'un taux de 6,25% acte en main.



### Mot du gérant

Dans le contexte actuel, nous privilégions l'acquisition pour la SCPI PFO d'actifs alternatifs de santé, dont l'exploitation est par définition moins liée aux cycles économiques, situés au sein des meilleurs marchés européens. Cet actif offre de la visibilité grâce à un bail d'exploitation de longue durée tout en octroyant un bon niveau de rendement potentiel.



## MEUDON (92), SAINT-DENIS (93), Portefeuille de 2 actifs hôteliers B&B

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



### Caractéristiques

#### B&B HÔTEL MEUDON VELIZY

**Date d'acquisition :** Septembre 2020

**Prix d'acquisition :** 11,4 M€ AEM

**Description :**

- 6 650m<sup>2</sup> - 134 chambres
- 61 places de parking
- Transports à proximité : Tram 1, métro 13, RER D, autoroute du Nord A1

**Situation :** 9 Route du Colonel Moraine, Meudon (92)

#### B&B HÔTEL SAINT DENIS

**Date d'acquisition :** Octobre 2020

**Prix d'acquisition :** 11 M€ AEM

**Description :**

- 2 859 m<sup>2</sup> - 135 chambres
- 53 places de parking
- Transports à proximité : Tram T6, RER C Meudon Val-Fleury, autoroutes A86 et N118

**Situation :** 14 avenue du Dr Lamaze, Saint-Denis (93)

### LE PORTEFEUILLE

**Locataire :** Groupe B&B Hotels, chaîne hôtelière indépendante leader et en forte croissance dans le secteur budget et économie. Elle est reconnue pour ses concept «Econochic» et «smart sleep», une combinaison de confort, design et services de haute qualité à un prix attractif. Aujourd'hui, elle compte plus de 500 hôtels et plus de 40 000 chambres répartis dans 12 pays principalement en Europe.

**Durée ferme des baux :** 12 ans



### Les avantages

Ils bénéficient tous deux d'un accès immédiat aux transports en commun (RER, tram et métros) qui permet de rejoindre rapidement le centre de Paris ainsi que différentes zones dynamiques d'activités locales (Parc d'activité de Vélizy-Villacoublay INOVEL PARC pour Meudon et la Cité du Cinéma ainsi que le Parc des Expositions de Paris-Le Bourget pour Saint-Denis).



### Mot du gérant

Cette acquisition s'inscrit parfaitement dans la stratégie de diversification de la SCPI PFO au travers d'actifs alternatifs et disposant d'une contrepartie de premier rang. Nous avons privilégié le segment économique le plus résilient dans le contexte actuel orienté davantage sur une clientèle domestique.

## SINDELFINGEN (ALL), Hôtel Holiday Inn

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



### Caractéristiques

**Date d'acquisition :** Octobre 2020

**Prix d'acquisition :** 20,6 M€ AEM

**Description :**

- Livré le 1<sup>er</sup> avril 2020
- 5 250 m<sup>2</sup> en R+3
- 158 chambres
- 65 places de parking

**Situation :** Neckarstrasse 44 - Sindelfingen

**Durée ferme du bail :** 19 ans

**Locataire :** Holiday Inn



### Les avantages

L'hôtel est situé à Sindelfingen, à 15 km de Stuttgart, et au coeur du Baden-Württemberg, une des régions économiques les plus compétitives. Il bénéficie d'une desserte multimodale de qualité (accès bus, accès routier vers A81, accès train, accès aéroport en 15 mins en voiture).



### Mot du gérant

Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de diversification géographique du patrimoine de la SCPI dans les métropoles européennes dynamiques.

## Utrecht et Amersfoort (PB), Portefeuille d'actifs de bureaux

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



### DE CONDUCTEUR - AMERSFOORT



#### Caractéristiques

**Date d'acquisition :** Décembre 2020

**Prix d'acquisition :** 27,7 M€ AEM

**Description :**

- 13 500 m<sup>2</sup> dont 1 180 m<sup>2</sup> de commerces
- 274 places de parking

**Situation :** Stationsplein 1-37 - Amersfoort (PB)

**12 locataires**

**Durée ferme du bail :** 5,2 ans



#### Avantages

L'immeuble « De Conducateur » est situé à Amersfoort, 2<sup>e</sup> ville de la province d'Utrecht, classée 3<sup>e</sup> région la plus compétitive d'Europe en 2019 et la plus peuplée avec 1,3 millions d'habitants. L'actif au pied de la gare centrale lui donne une accessibilité directe aux principales villes de la Randstad (Amsterdam, Rotterdam et La Haye) ainsi qu'une excellente desserte routière.



### « VIVALDIPLANTSOEN 100 » ET « VIVALDIPLANTSOEN 200 » - UTRECHT



#### Caractéristiques

**Date d'acquisition :** Décembre 2020

**Prix d'acquisition :** 34,1 M€ AEM

**Description :**

- 6 683 m<sup>2</sup>
- 111 places de parking

**Situation :** Vivaldiplantsoen 100 / 200 - Utrecht (PB)

**2 locataires**

**Durée ferme du bail :** 9,6 ans



#### Avantages

Récemment rénovés et situés au cœur d'Utrecht, les deux immeubles de bureaux bénéficient d'une desserte multimodale de qualité (accès tram, accès routier vers A2, A12).