

EPARGNE PIERRE acquiert 2 293 m² de bureaux à Tours pour 4,2 M€



Description

L'actif est un immeuble de bureaux de 2 293 m² situé dans la principale zone tertiaire de l'agglomération de Tours qui réunit un pôle universitaire, des commerces, des loisirs et des logements.

L'immeuble jouit d'une très bonne accessibilité de par sa situation qui le place à 10-15 minutes en voiture de la gare SNCF et du centre-ville. De plus, il bénéficie de 41 places de stationnement. Il est également proche de l'aéroport (15 min) et du tramway ligne A permettant de faire la jonction avec le centre-ville.

Conditions financières

Prix d'acquisition (acte en mains) : 4 187 285 €
Rendement immobilier (acte en mains)* : 7,03 %

Conditions locatives et informations sur le(s) locataire(s)

Les locataires : l'actif est entièrement loué à deux locataires de qualité. Assystem intervient dans l'aéronautique, l'automobile, la défense, l'énergie, les sciences de la vie, les infrastructures. Tours Métropole poursuit les objectifs de développement économique et durable, touristique, d'enseignement, de mobilité

Les baux : les locataires sont engagés via des contrats de location de 9 ans avec des échéances triennales s'échelonnant entre 2020 et 2021

Chiffres clés : Assystem affiche un CA de 956 M€ en 2016 pour un résultat de 32 M€ ; Tours Métropole dispose d'un budget 332 M€

« Cette acquisition vient renforcer la diversification du patrimoine d'EPARGNE PIERRE avec des locataires de qualité installés dans la principale zone tertiaire de Tours. Les valeurs locatives et vénales sont cohérentes avec le marché local et en ligne avec notre objectif de distribution »

Jean-Christophe ANTOINE, Directeur Général de VOISIN



Points clés de l'opération

4,2 M€
Le prix AEM*



2 293 m² de bureaux
La surface



7,03 %
Le rendement AEM*



EPARGNE PIERRE acquiert 1 821 m² de bureaux et commerces à Lille Métropole (Marquette-Lez-Lille) pour 5 M€



Description

L'actif est un immeuble de bureaux et commerces situé dans une zone économique mixte dynamique, innovante et en plein développement (implantation d'un hôpital) au sein de la métropole européenne de Lille. L'acquisition porte sur la partie bureaux pour 863 m² et sur les commerces en pied d'immeuble pour 958 m².

Actif neuf et conforme à la RT 2012, il est facile d'accès par la rocade Nord-Ouest, grâce au rond-point situé à 300 mètres. Les surfaces de bureaux sont divisibles et l'immeuble bénéficie d'une excellente visibilité au sein du secteur.

Conditions financières

Prix d'acquisition (acte en mains) : 4 996 500 €
Rendement immobilier (acte en mains)* : 6,51 %

Conditions locatives et informations sur le(s) locataire(s)

Le locataire : acquisition en état futur d'achèvement avec garantie locative apportée par le vendeur pour une durée de 15 mois à compter de l'achèvement prévu fin 2018. Différents contact sont en cours pour la location

« Cet actif acquis en état futur d'achèvement se situe à côté du lot de bureaux acquis par EPARGNE PIERRE en septembre dernier loués à Lesaffre, dans un immeuble abritant des locaux commerciaux entièrement loués. Il répondra aux nouvelles normes techniques et environnementales et notre connaissance fine de cette zone nous permet de nous positionner sur cette opportunité qui répond à la demande locative sur le secteur »



Jean-Christophe ANTOINE, Directeur Général de VOISIN

Points clés de l'opération

5 M€
Le prix AEM*



1 821 m² de bureaux/
commerces



6,51 %
Le rendement AEM*



EPARGNE PIERRE et FONCIERE REMUSAT acquièrent en indivision une boutique de 438 m² rue Saint-Ferréol à Marseille



Description

L'actif est une boutique de pied d'immeuble de 438 m² située rue Saint-Ferréol. Principale artère piétonne commerçante du centre-ville, elle traverse le 1er et le 6ème arrondissement de Marseille et s'étend de la place Félix Baret à la Canebière.

Cette rue accueille près de 100 enseignes dont plus des ¾ sont des enseignes nationales ou internationales dont Adidas (860 m²), ZARA (1.000 m²), H&M, Foot Locker, Kiko, Mango etc. La rue Saint Ferréol concentre environ 60% d'enseignes d'équipement à la personne (habillement, chaussures)

Conditions financières

Prix d'acquisition (acte en mains) : 3 385 000 € (à 70% EPARGNE PIERRE et 30% FONCIERE REMUSAT)
Rendement immobilier (acte en mains)* : 7,00%

Conditions locatives et informations sur le(s) locataire(s)

Le locataire : L'enseigne JD SPORTS est spécialisée dans la vente de chaussures de sports, et leader du secteur en Angleterre

Le bail : contrat de type « 6/9/12 ans » qui court jusqu'en septembre 2025

Chiffres clés : 45 magasins en France et une présence aux Pays-Bas, en Italie, en Belgique, en Espagne, en Suède et au Danemark, pour un chiffre d'affaires (2016) de 1,8 Mds de £ et un résultat net de 100 M£

« Cet actif bénéficie d'une bonne commercialité de par sa localisation dans la principale artère commerçante du centre de Marseille. Le taux de rendement est élevé pour ce type d'actif. Cette rue commerçante qui avait perdu un peu de son attractivité depuis quelques années est en pleine redynamisation avec notamment le projet de restructuration de l'immeuble anciennement occupé par les Galeries Lafayette. Cela densifiera encore le nombre de commerces du quartier et agira comme locomotive. »



Jean-Christophe ANTOINE, Directeur Général de VOISIN

Points clés de l'opération

3,38 M€
Le prix AEM*



438 m² de commerces
La surface



7,00 %
Le rendement AEM*



EPARGNE PIERRE acquiert 8 311 m² de logistique sur un terrain de 3 hectares à Toulouse pour 7,8 M€



Description

Actif situé dans la ZAC Eurocentre, au nord de Toulouse. Cette zone est une plateforme multimodale occupant 300 hectares de terrains équipés pour les activités industrielles, de transport, de logistique et de services. Elle figure parmi les 12 sites logistiques français d'envergure internationale : attractivité forte pour les entreprises avec de grands besoins logistiques. L'immeuble développe une surface bâtie de 8 311 m² et une plateforme extérieure de 9 500 m², assortie de 64 places de stationnement. Le tout sur un terrain de plus de 3 hectares.

Conditions financières

Prix d'acquisition (acte en mains) : 7 810 400 €
 Rendement immobilier (acte en mains)* : 7,04%

Conditions locatives et informations sur le(s) locataire(s)

Le locataire : loué à EDF, qui est installé sur le site depuis près de 20 ans. La plateforme logistique a été construite pour les besoins du locataire qui permet d'approvisionner leurs installations en matériels électriques et gaz – compteurs, câbles, connectique

Le bail : contrat de neuf ans et demi courant jusqu'en février 2017, avec une période ferme de 6 ans jusqu'en août 2023

Chiffres clés : le groupe EDF réalise un chiffre d'affaires de 71,2 Mds € pour un résultat net 4,1 Mds € (2016), et compte plus de 150 000 collaborateurs pour 37,1 millions de clients

« Cet actif est situé dans une zone d'activités reconnue répondant aux besoins des entreprises de par la qualité des installations et de la desserte. Le niveau de loyer, couplé à la qualité du locataire et à un engagement locatif ferme de 6 ans, correspond à nos objectifs en matière de revenus et de pérennité. Enfin, la superficie du terrain (3 hectares) est un élément de fidélisation du locataire de par son activité »

Jean-Christophe ANTOINE, Directeur Général de VOISIN



Points clés de l'opération

7,8 M€
 Le prix AEM*



8 300 m² de logistique
 La surface



7,04%
 Le rendement AEM*



EPARGNE PIERRE acquiert 2 953 m² de bureaux à Gennevilliers pour 5,6 M€



Description

Acquisition d'un immeuble de bureaux de 2 953 m². L'actif est situé dans le parc des Barbanniers, parc tertiaire diversifié développant plus de 85 000 m² sur 18 bâtiments.

Ce parc s'intègre dans un environnement mixte commerces (dont centre commercial avec hypermarché à 500 mètres), bureaux, hôtellerie.

L'immeuble bénéficie d'une très bonne desserte par les transports en commun (RER C et Tramway à 200m) et par les accès routiers.

Conditions financières

Prix d'acquisition (acte en mains) : 5 580 250 €

Rendement immobilier immédiat (acte en mains)* : 6,60%

Rendement potentiel : 7,83%

Conditions locatives et informations sur le(s) locataire(s)

- TEMIS : organisme de formation à la sûreté, la santé et la prévention des risques professionnels
- MAC PUARSA : composition et fabrication de composants d'ascenseur
- WSI : vente d'ordinateurs, d'équipements informatiques périphériques et de logiciels
- ENER CHAUFF : exploitation et maintenant d'installations de chauffage - climatisation
- NETWORK SOLUTIONS : vente de solutions numériques, bureautiques et fournitures d'entreprises
- GIDEF : Formation et conseil aux entreprises

Les baux : la durée moyenne ferme des baux s'élève à près de 4 ans. La portion vacante (431 m²) présente un potentiel d'amélioration de la rentabilité (par la relocation)

« Cet actif répond à notre stratégie d'investissement en termes de qualité d'emplacement et de mutualisation locative. De plus, avec un rendement immédiat acceptable et un rendement potentiel proche de 8% après la relocation du local actuellement vacant, cela illustre selon nous le savoir-faire de VOISIN qui s'inscrit dans une vision dynamique du patrimoine, couplée à une gestion attentive des risques »



Jean-Christophe ANTOINE, Directeur Général de VOISIN

Points clés de l'opération

5,6 M€
Le prix AEM*



2 953 m² de bureaux
La surface



6,60% à 7,80%
Le rendement AEM*



* Loyer annuel sur prix d'acquisition acte en mains. Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI.