



Invesco s'empare de CityOne et du 148, rue de l'Université

Fin 2009, Invesco Real Estate a réalisé deux nouvelles acquisitions en France portant à plus de 500 M€ le montant de ses transactions réalisées au cours de l'exercice dans l'Hexagone. Ses deux derniers achats, d'un montant total de près de 150 M€, ont été réalisés à Lyon et à Paris.

Dans la Capitale des Gaulles, l'investisseur a acquis auprès de KanAm le "CityOne", un immeuble de bureaux de 17 000 m², situé dans la Cité Internationale à Lyon. Livré en 2004, il est loué en totalité à une vingtaine de locataires. L'investissement, réalisé pour le compte d'un des fonds pan-européens gérés par Invesco, s'élève à environ 60 M€ hors droits pour un rendement de l'ordre de 6,5 %. Il s'agit de la première acquisition en France réalisée par ce fonds, qui, selon Invesco Real Estate, a collecté près de 100 M€ de fonds propres auprès de cinq nouveaux clients en 2009. L'investisseur était conseillé dans cette transaction par Jones Lang LaSalle, Turnbull & Associés et Knight Franck Valuation.

A Paris, intervenant pour le compte de l'un de ses mandats discrétionnaires (un investisseur américain qui réalise sa première acquisition en France), Invesco Real Estate a racheté auprès de Hammerson l'immeuble du 148, rue de l'Université dans le 7^e arrondissement. Livré en 2003, cet immeuble ERT développe environ 10 000 m² de surfaces utiles. Multilocataires, il est actuellement loué à 40 %. L'acquisition s'élève à 84,5 M€ hors droits. Le financement est assuré par la banque PBB. Dans cette transaction, Invesco Real Estate était conseillé par Linklaters, Turnbull & Associés et King Sturge Valuation et le vendeur, par CBRE.

En 2009, Invesco Real Estate a réalisé pour 770 M€ de transactions en Europe.

Eaton-Belgravia investit à Paris 11^e

Le groupe Leonard de Vinci a acquis pour le compte du fonds Eaton-Belgravia, un petit immeuble de bureaux de 785 m², monolocataire, situé allée Verte dans le 11^e arrondissement. L'investissement s'élève à 2,7 M€ et le rendement ressort à 8,5 %. Le groupe Leonard de Vinci poursuit ses recherches d'investissement pour ce fonds, en bureaux dans les grandes métropoles françaises et en retail parks en province.

Foncière Inéa cible Montpellier

Foncière Inéa s'est portée acquéreur auprès de Foncière des Régions d'un immeuble situé au 22 de l'avenue Frédéric Mistral, à proximité de la place de la Comédie, en centre-ville de Montpellier. D'une surface de 3 143 m², il est entièrement loué aux services d'EDF, présent depuis de longues années dans cet ensemble. Le prix de vente est de 7,4 M€ droits compris. La transaction a été réalisée par CB Richard Ellis.

Carlyle cède Anthemis à Lyon

Confirmant ce que nous annonçons fin novembre (cf. LP 844), Carlyle a annoncé la cession au fonds allemand RREEF Spezial Invest GmbH, d'Anthemis, son ensemble lyonnais à la Part-Dieu. Situé au 118-126, boulevard Vivier Merle, il développe 18 450 m² de surface locative en deux immeubles indépendants). Acquis en Vefa par Carlyle pour le fonds CEREP II en 2007, il a été réalisé par Cogedim et livré en mai dernier. La SNCF et Oracle occupent 60 % des surfaces. Le prix net vendeur s'élève à 70,7 M€ . "Des négociations avancées sont actuellement en cours avec une administration qui porteraient à 75 % les surfaces occupées", indique Carlyle. La vente est assortie d'une

garantie locative sur les surfaces restant à louer.

Trois nouvelles acquisitions pour PFO₂

La SCPI à vocation durable du groupe Perial a réalisé trois nouvelles acquisitions à des rendements compris entre 7 et 9 %. A Paris, la SCPI a acquis deux lots de copropriété au deuxième étage d'un immeuble de la rue Tronchet, dans le 8^e arrondissement. Ces surfaces de bureaux qui totalisant 377 m² sont loués à deux entreprises sur la base d'un loyer moyen de 463 €/m² Ht/Hc. Le rendement net de cette acquisition ressort à 7,01 %. Les deux autres investissements ont porté sur des commerces dans l'agglomération bordelaise. A Bordeaux rive droite, dans le quartier Cœur Bastide, la SCPI a acquis un local de 880 m² en rez-de-chaussée d'un immeuble neuf. A usage de cafétéria (+ 40 parkings), ces locaux sont loués dans le cadre d'un bail de 9 ans, à la société Toquenelle (groupe Atlantique). Le loyer moyen (parking compris) s'élève à 8,32 % et le rendement net, à 8,32 %. A Mérignac, PFO₂ a acquis rue Laplace, l'immeuble Héliopolis (1 141 m² de

commerces + 43 parkings extérieurs), loué en totalité, par un bail classique, à l'enseigne Cultura. Le loyer moyen atteint 90 €/m²/an Ht et le rendement net ressort à 8,88 %. "Conformément au référentiel développement durable créé pour PFO₂, Perial s'attachera à mettre en place des solutions de réduction de l'empreinte énergétique de ces acquisitions", indique Jean-Christophe Antoine, directeur général de Perial Asset Management.

Le Moulin Rouge racheté par son exploitant

La famille Clérico, qui exploite le cabaret parisien, a racheté les murs de cet établissement situé boulevard de Clichy. La transaction, dont le montant n'a pas été communiqué, a été réalisée par Knight Frank dans le cadre de la cession d'un vaste ensemble de commerces (13 000 m² au total) et de 80 logements (5 000 m²) donnant également sur la Cité Véron et la rue Lepic. La famille Clérico a ainsi acquis également les murs de la Loco, d'un restaurant Quick et du bar O'Sullivan. I3F s'est porté acquéreur des logements.