

# FRO

## Synthèse du patrimoine

---

Au 31/12/2025



Ceci est une communication publicitaire.

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs. L'investissement dans FRO constitue un placement à long terme, avec une durée de placement recommandée de 8 ans. La période de blocage des rachats est de 2 ans à compter de la date de souscription. L'ensemble des risques et des frais sont détaillés dans le Document d'Information des Investisseurs et le DIC disponibles auprès de Sogénial Immobilier.

# PATRIMOINE

<b>Metz</b>	<b>03</b>
<b>La Valette-du-Var</b>	<b>04</b>
<b>Valence - Davin</b>	<b>05</b>
<b>Lesquin</b>	<b>05</b>
<b>Montrouge</b>	<b>06</b>
<b>Valence - Chabeuil</b>	<b>06</b>
<b>Lille - Lafay</b>	<b>07</b>
<b>Lille - Mercury</b>	<b>07</b>
<b>Villeneuve-d'Ascq</b>	<b>07</b>

# Metz (57)

2 rue Lafayette 57000 Metz

FRO

## Acquis au T4 2019

L'actif, acquis après remembrement auprès d'un propriétaire privé, bénéficie d'un emplacement prime et d'une qualité architecturale historique, au cœur du Triangle d'Or de Metz. Ces atouts ont permis d'engager un repositionnement ciblé visant à révéler tout son potentiel. Celui-ci s'est traduit par la valorisation des espaces — notamment avec la création d'un plateau Regus répondant aux nouveaux usages — ainsi que par la rénovation des lots vacants, des halls d'accueil et de la signalétique afin d'élever l'image de l'immeuble.

Une commercialisation sélective a ensuite permis d'aligner l'offre sur les besoins du marché, consolidant le statut de l'actif comme une adresse de référence dans l'un des quartiers les plus attractifs de Metz.



Activités  
et Bureaux



Core +



100 %  
de détention



14 locataires dont GMF  
Assurances, Taxis  
de Metz, Regus...



### Chiffres clés

Surface  
**8 900 m<sup>2</sup>**

Prix d'acquisition NV<sup>(1)</sup>  
**8 400 000 €**

Taux d'occupation  
physique<sup>(2)</sup>  
**63 %**

Loyer annuel HT  
**518 211 €**

Valeur d'expertise  
**10 400 000 €**



<sup>(1)</sup> Prix d'acquisition Net Vendeur hors frais, hors droit.

<sup>(2)</sup> Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SPPICAV.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

# La Valette-du-Var (83)

Centre commercial Grand Var - Route d'Hyères 83160 La Valette-du-Var

FRO

## Acquis au T2 2020

Situé dans le centre commercial Grand Var, l'un des pôles shopping les plus dynamiques de la région et à proximité d'infrastructures scolaires et tertiaires, le commerce bénéficie d'un flux piéton important, soutenu notamment par la présence d'enseignes de renom telles que Carrefour, FNAC, Decathlon, Zara ou encore McDonald's.

Facilement accessible par le réseau routier ainsi que les transports en commun, et disposant d'un vaste parking, le centre commercial accueille de nombreux événements et animations renforçant son attractivité et est idéal pour toute enseigne souhaitant allier image de marque et flux locatif.

Le commerce est occupé par l'enseigne Sephora, pour un bail ferme de 12 ans.



Commerces



Core +



100 %  
de détention



1 locataire : Sephora



## Chiffres clés

Surface  
**653 m<sup>2</sup>**

Prix d'acquisition NV<sup>(1)</sup>  
**5 607 200 €**

Taux d'occupation  
physique<sup>(2)</sup>  
**100 %**

Loyer annuel HT  
**372 727 €**

Valeur d'expertise  
**6 440 000 €**



<sup>(1)</sup> Prix d'acquisition Net Vendeur hors frais, hors droit.

<sup>(2)</sup> Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SPPICAV.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

## Valence - Davin (26)

12 rue Jean Jullien Davin 26000 Valence

FRO



### Acquis au T4 2020

La stratégie consiste à préserver une stabilité locative durable, afin de créer des conditions optimales pour un éventuel arbitrage à moyen ou long terme.

Avec un taux d'occupation de 100 %, l'actif est sécurisé jusqu'au T3 2026, avec une échéance de bail programmée en 2029.



Bureaux



Core +



100 %  
de détention



1 locataire : EDF

### Chiffres clés

Surface  
**1 420 m<sup>2</sup>**

Prix d'acquisition NV<sup>(1)</sup>  
**3 501 597 €**

Taux d'occupation  
physique<sup>(2)</sup>  
**100 %**

Loyer annuel HT  
**269 670 €**

Valeur d'expertise  
**3 620 000 €**

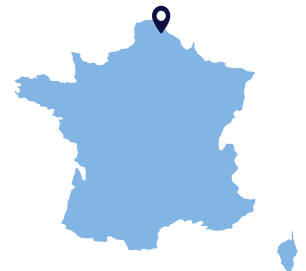
## Lesquin (59)

78 rue Gustave Delory 59810 Lesquin



### Acquis au T4 2020

Cet ensemble, composé de deux bâtiments, a fait l'objet d'un travail de repositionnement. Le bâtiment B est entièrement loué à des locataires de référence, tandis que le bâtiment A a été reconfiguré et rénové pour mieux répondre aux attentes du marché. Les travaux menés ont permis la signature de nouveaux baux.



Activité  
et Bureaux



Value  
Added



100 %  
de détention



6 locataires dont DEKRA,  
Johnson Controls, GHM-  
ECLATEC...

### Chiffres clés

Surface  
**3 716 m<sup>2</sup>**

Prix d'acquisition NV<sup>(1)</sup>  
**4 155 973 €**

Taux d'occupation  
physique<sup>(2)</sup>  
**66 %**

Loyer annuel HT  
**267 684 €**

Valeur d'expertise  
**3 870 000 €**

<sup>(1)</sup> Prix d'acquisition Net Vendeur hors frais, hors droit.

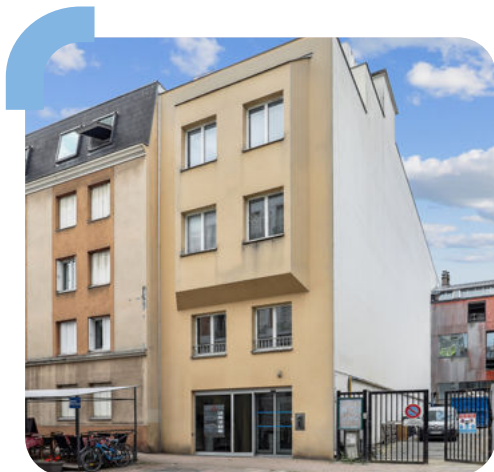
<sup>(2)</sup> Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SPPICAV.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

## Montrouge (26)

9 bis rue Delerue 92120 Montrouge

FRO



### Acquis au T1 2024

L'actif vise à stabiliser le taux d'occupation en maintenant les locataires en place, tout en renforçant la commercialisation des surfaces vacantes.

Deux départs locatifs ont été suivis par une relocation, et la commercialisation des espaces prochainement libérés par Costame est en cours.



Bureaux



Core +



100 %  
de détention



4 locataires dont  
The Box...

### Chiffres clés

Surface  
**1 180 m<sup>2</sup>**

Prix d'acquisition NV<sup>(1)</sup>  
**3 713 000 €**

Taux d'occupation  
physique<sup>(2)</sup>  
**94 %**

Loyer annuel HT  
**289 943 €**

Valeur d'expertise  
**3 850 000 €**

## Valence - Chabeuil

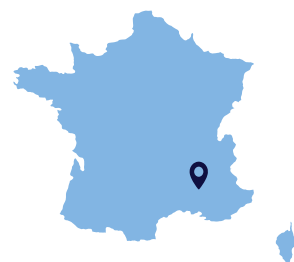
354 avenue de Chabeuil 26000 Valence



### Acquis au T3 2024

L'immeuble de bureaux a vocation à être détenu sur le long terme afin de pérenniser la situation locative, avant un arbitrage à la revente.

Le bail actuel avec France Travail court jusqu'en 2033.



Bureaux



Core +



100 %  
de détention



1 locataire : France Travail

### Chiffres clés

Surface  
**2 957 m<sup>2</sup>**

Prix d'acquisition NV<sup>(1)</sup>  
**5 062 500 €**

Taux d'occupation  
physique<sup>(2)</sup>  
**100 %**

Loyer annuel HT  
**464 849 €**

Valeur d'expertise  
**5 740 000 €**

<sup>(1)</sup> Prix d'acquisition Net Vendeur hors frais, hors droit.

<sup>(2)</sup> Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SPPICAV.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

## Lille (59)

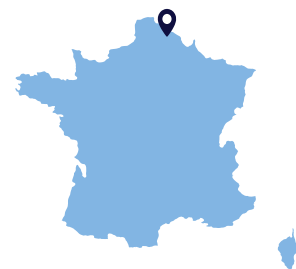
44 rue Jean Jaurès 59000 Lille

FRO



À proximité immédiate d'Euralille, l'immeuble bénéficie d'un emplacement stratégique et d'une excellente accessibilité.

Classé au patrimoine architectural de la ville, il présente un fort potentiel de revalorisation. Un repositionnement en cours, incluant une transformation en ERP et une recomposition du mix locatif, prépare la montée en occupation et la création de valeur à moyen terme.



Bureaux



Value Added



100 % de détention

## Lille - Lafay

Acquis au T4 2021

Surface  
2 939 m<sup>2</sup>

Prix d'acquisition NV<sup>(1)</sup>  
2 203 890 €

Taux d'occupation physique<sup>(2)</sup>  
38 %

Loyer annuel HT  
141 609 €

Valeur d'expertise  
3 100 000 €

5 locataires dont  
Le Rayon Vert,  
Resurgat...

## Lille - Mercury

Acquis au T3 2024

Surface  
530 m<sup>2</sup>

Prix d'acquisition NV<sup>(1)</sup>  
550 221 €

Taux d'occupation physique<sup>(2)</sup>  
39 %

Loyer annuel HT  
50 344 €

Valeur d'expertise  
890 000 €

9 locataires dont  
Aide et Action,  
Astree...

## Villeneuve-d'Ascq (59)

13 rue John Hadley 59650 Villeneuve-d'Ascq



Acquis au T1 2021

Situé au cœur du parc tertiaire de la Haute Borne, les deux bâtiments bénéficient d'une excellente accessibilité et d'un environnement dynamique.

La stratégie déployée allie stabilité locative et potentiel de cession, avec une approche orientée utilisateurs-acquéreurs. Les actions d'Asset Management et commerciales menées renforcent l'attractivité du site.



Bureaux



Value Added



100 % de détention



2 locataires : Promotrans et Workplace Options

### Chiffres clés

Surface  
2 100 m<sup>2</sup>

Prix d'acquisition NV<sup>(1)</sup>  
3 446 500 €

Taux d'occupation physique<sup>(2)</sup>  
38 %

Loyer annuel HT  
131 134 €

Valeur d'expertise  
3 770 000 €

<sup>(1)</sup> Prix d'acquisition Net Vendeur hors frais, hors droit.

<sup>(2)</sup> Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SPPPICAV.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

# FRO



Agrément AMF n°GP-12000026 du 26/09/2012

135 avenue de Wagram  
75017 Paris

[www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)