

Nos réalisations - Acquisitions de bureaux Centre de bureaux Fairfield 80 Fairfield, New Jersey

Acquisition: Centre de bureaux de Fairfield 80, New Jersey
Prix: 13,3 millions de dollars

En juillet 2007, Cofinance réalisait l'acquisition de l'immeuble Aetna, anciennement connu sous la dénomination de Fairfield 80 Office Center (« Fairfield 80 »), situé sur la route Interstate 80 à Fairfield, New Jersey.

Cofinance, positionné en acquéreur de substitution, s'est vu attribuer le contrat par le biais d'un acheteur institutionnel, après le retrait du premier acquéreur. Cette attribution est en grande partie l'aboutissement de liens tissés antérieurement avec le vendeur.

Fairfield 80 est un immeuble de bureaux de quatre étages totalisant 10 090 mètres carrés. Cofinance, en partenariat avec un fonds d'investissement immobilier, a acheté le site dans l'intention d'améliorer le taux d'occupation de 71,3 % par un investissement complémentaire de 2,2 millions de dollars et un programme de marketing ciblé. Au moment de l'acquisition, l'occupation de Fairfield 80 comprenait un bail avec Aetna Life Insurance Company expirant à la fin 2008. Lors de ses entretiens avec les locataires, Aetna a indiqué à Cofinance qu'elle procéderait à un renouvellement anticipé si elle pouvait abandonner une partie de son espace avant la fin de son bail.

Simultanément à la négociation avec le vendeur, Cofinance entamait la discussion avec Aetna des modalités de renouvellement de son bail et concluait un accord avec elle peu après la signature. Dans le même temps, Cofinance signait un nouveau bail de 5 ans avec Konica pour 1 395 m².

Points forts de l'investissement

- Situation dans le comté d'Essex et le bassin d'emploi de Newark-Union, zone de grande activité économique à haute valeur ajoutée, l'ensemble étant desservi par une importante infrastructure routière.
- Achat au prix moyen de 1 320 dollars le m². Les ventes d'immeubles de bureaux commerciaux comparables se situent entre 1 580 et 2 420 dollars le m².
- Obtention d'un financement avec hypothèque de premier rang sans recours par le biais d'une société d'assurance internationale, à raison de 74 % des besoins en capitaux, avec un engagement complémentaire de financement de 100 % des futurs coûts de construction destinés à la restructuration de Fairfield 80.
- TRI induit prévu de 19,20 %, avec une période de détention de 5 ans.

Locaux commerciaux

Bureaux

Résidentiel

Hébergement

Locaux industriels

■ Acquisitions de bureaux

211 West 61st Street
New York

305 West Grand - New Jersey

Fairfield 80 - New Jersey

Pathmark - New Jersey

Chatou - Ile-de-France

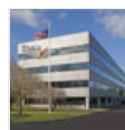
■ Cessions de bureaux

211 West 61st Street
New York

« Les paramètres fondamentaux du marché des bureaux sont à la hausse au sein du comté

d'Essex et, du fait de la souplesse de l'occupation des espaces, de la cafeteria implantée intra muros et du grand nombre de places de stationnement, Fairfield 80 est bien positionné pour atteindre une croissance substantielle à long terme.»

- Jim Maurer
Président, Cofinance Inc.



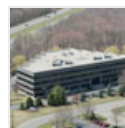
Voir >



Voir >



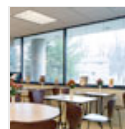
Voir >



Voir >



Voir >



Voir >

