

Neuilly-sur-Seine : PGIM Real Estate cède le 41 rue Ybry



Le futur 41 rue Ybry à Neuilly-sur-Seine © D.R.

Le fonds European Value Partners, dont la levée de fonds a récemment été finalisée par [PGIM Real Estate](#), a vendu en juillet dernier son premier actif, le 41 rue Ybry, à Neuilly-sur-Seine (92). La société avait acquis cet immeuble de bureaux de 15 000 m² en juillet 2015, avant de le pré-louer intégralement dans le cadre d'un bail vert de 10,5 ans signé en décembre, à [Sephora](#), filiale du groupe [LVMH](#), qui en fera son nouveau siège mondial.

PGIM Real Estate a lancé un ambitieux projet de restructuration, porté par le promoteur [Ogic](#) et l'Agence [Axel Schoenert Architectes](#), certifié HQE Rénovation Très Bon et BREEAM Good. Le futur siège de Sephora sera livré au T2 2017.

« La vente du 41 rue Ybry témoigne de notre forte présence sur des marchés clefs et de notre capacité à identifier et exécuter des transactions immobilières à fort potentiel de création de valeur, a déclaré [Raimondo Amabile](#), head of Europe de PGIM Real Estate et senior portfolio manager du fonds EVP. Nous continuerons à identifier des opportunités d'investissement attractives pour nos investisseurs, dans le but de créer de la valeur grâce à un travail d'asset management ciblé mené par nos équipes. »

[Jocelyn de Verdolon](#), Head of France, Spain & Portugal au sein de PGIM Real Estate ajoute : « Cette transaction témoigne de la capacité des équipes de PGIM Real Estate à structurer des opérations immobilières en dehors des processus organisés, et à créer de la valeur en exécutant des projets de restructuration ambitieux en phase avec l'attente des utilisateurs les plus exigeants. »

Une levée de fonds de 457 M€

PGIM Real Estate a récemment finalisé la levée de son fonds EVP pour un montant de 457 M€, auprès d'investisseurs institutionnels et de family offices du monde entier. Il s'agit du premier d'une série de fonds fermés discrétionnaires qu'entend lever PGIM Real Estate dans les prochaines années afin de mener sa stratégie d'investissement value-add en Europe continentale. PGIM Real Estate est le bras armé en investissement immobilier de Prudential Financial.

EVP cible principalement des investissements en France, en Allemagne, en Espagne et en Italie. Il vise à créer de la valeur immobilière en repositionnant certains actifs notamment vides par le biais d'opérations de rénovation ou de réhabilitation, ainsi que par une gestion active notamment locative d'immeubles partiellement loués ou disposant d'une durée résiduelle de baux faible.

« L'Europe continentale offre un éventail attractif d'opportunités value-add en raison de la reprise économique, et des déséquilibres et changements structurels que nous notons dans certains marchés, déclare Raimondo Amabile. Nous sommes heureux que nos clients nous aient témoigné leur confiance dans notre capacité à tirer profit de ces conditions de marché favorables et de réaliser leurs objectifs d'investissement. Cette confiance nous a été démontrée par la forte participation dans ce fonds aussi bien d'investisseurs actuels de notre plateforme que de nouveaux clients. »

Le fonds EVP est actuellement investi à 25 %, notamment dans un portefeuille de 26 immeubles résidentiels situés en Allemagne de l'ouest, ainsi que trois immeubles de bureaux situés dans des secteurs tertiaires établis de Munich.

La société [Strategies & Corp](#), le cabinet [De Pardieu Brocas Maffei](#), l'étude [Wargny Katz & Associés](#), les cabinets [Denjean](#) et [Accuracy](#) ont conseillé PGIM Real Estate lors de cette vente. L'acquéreur de son côté était représenté par [La Française Real Estate Partners](#) assisté du cabinet [Freshfields Bruckhaus Deringer](#), du cabinet [Fidal](#), de [Préjean Audit & Conseil](#), d'[Egis Conseil](#) et de l'étude [Alexandre Déchin Devriendt Hoang](#).