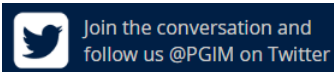




*Jocelyn de Verdalon  
Head of France, PGIM Real Estate*

*Learn more about PGIM  
Real Estate:  
[pgimrealestate.com](https://www.pgimrealestate.com)*



## PGIM Real Estate finalise la cession de l'immeuble Square

**PARIS, le 1<sup>er</sup> février 2021** – PGIM Real Estate, filiale de gestion d'actifs immobiliers de PGIM, annonce la cession de Square, immeuble de bureaux de 7 000 m<sup>2</sup> situé 7 rue de Téhéran à Paris, au cœur du quartier central des affaires entre le boulevard Haussmann et le parc Monceau.

L'immeuble Square a été acquis en septembre 2018 par PGIM Real Estate pour le compte de sa stratégie d'investissement value-add discrétionnaire. Cette acquisition sous forme d'un share deal complexe ayant préalablement nécessité la restructuration juridique et fiscale des sociétés détenant l'actif.

Fin 2018, les équipes de PGIM Real Estate ont précommercialisé l'actif avec succès, trois mois seulement après son acquisition, en signant un bail investisseur de longue durée avec un prestigieux cabinet d'avocats August Debouzy. Ayant négocié en parallèle avec le précédent occupant de l'immeuble la résiliation anticipée de son bail, un programme de rénovation de grande envergure a été lancé à l'automne 2019 dès sa libération. Ce programme a permis de repositionner cet immeuble à l'architecture art déco exceptionnelle en adéquation avec les meilleurs standards de marché et le cahier des charges du nouveau locataire, à travers la rénovation complète de l'ensemble des corps d'état techniques et de second œuvre. L'immeuble bénéficiant de deux atrium monumentaux au RdC sublimes lors de leur rénovation et de vues exceptionnelles depuis ses différentes terrasses, inclut ainsi en plus de ses espaces de bureaux flexibles et de ses services de qualité, de nombreux espaces de réunion et réception de grand standing classés ERP, et est certifié HQE Très Performant et BREEAM Very Good.

Malgré les aléas dus à la pandémie de COVID-19, l'actif a été mis à la disposition du locataire en juillet 2020 lui permettant de réaliser ses travaux d'aménagement et de respecter son planning d'emménagement.

La vente de Square qui fut signée en Juin 2020 au sortir du premier confinement, au profit d'un investisseur

institutionnel français, stipulait différentes conditions suspensives dont la réception des travaux et la mise à disposition de l'immeuble au locataire, la prise d'effet du bail, et l'achèvement des travaux d'aménagement par le locataire, le tout dans un environnement soumis aux risques de nouvelles mesures de restrictions sanitaires. Les équipes de PGIM Real Estate ayant achevé de sécuriser la transaction en levant avec succès l'ensemble des conditions suspensives dans un calendrier serré, la vente a été finalisée en décembre 2020.

*« Cette opération démontre notre capacité à structurer et exécuter une opération complexe, dans un contexte sanitaire et économique incertain. Grâce à un travail d'investissement très sélectif et d'asset management de précision, nous avons assuré la maîtrise du projet et sommes parvenus à satisfaire les exigences d'un locataire de renom et d'un acquéreur de premier plan. Après le succès de nos opérations précédentes telles que le 41 rue Ybry, le 42-44 rue de Paradis et M Campus, cette nouvelle sortie confirme la capacité des équipes de PGIM Real Estate à générer une création de valeur très importante sur le marché des bureaux parisien pour le compte de notre stratégie Value-Add paneuropéenne. »* précise Jocelyn de Verdalon.

PGIM Real Estate était assisté dans le cadre de cette vente par CBRE et Jones Lang Lasalle (agents), De Pardieu Brocca Maffei (juridique et fiscal). Les travaux de restructuration ayant été exécutés avec l'aide de Builders & Partners (AMO).

### **A propos de PGIM Real Estate**

[PGIM Real Estate](#) est l'un des plus importants investisseurs immobiliers au monde, avec 182,5 milliards de dollars d'actifs bruts sous gestion et administration\*. PGIM Real Estate s'efforce d'offrir à ses clients investisseurs et emprunteurs des résultats exceptionnels grâce à une large gamme de solutions d'investissement et de financement couvrant l'ensemble du spectre risque-rendement. PGIM Real Estate est le bras armé en investissement immobilier de PGIM, filiale de gestion d'actifs internationale de Prudential Financial, Inc. (NYSE : PRU) dont les encours sous gestion s'élèvent à 1 400 milliards de dollars.

L'expérience de PGIM Real Estate dans la gestion des risques, sa capacité d'exécution et sa connaissance approfondie des marchés immobiliers s'appuie sur un historique de plus de 50 ans dans l'investissement en immobilier direct, de plus de 140 ans dans le financement immobilier\*\* ainsi que sur l'expertise locale de ses professionnels répartis dans 32 villes par-delà le monde entier. Via une approche différenciée en matière d'investissement, de financement et de gestion d'actifs, PGIM Real Estate s'engage dans des pratiques ayant un impact environnemental et social positif et s'efforce de renforcer les liens entre communautés dans le monde entier. Pour plus d'informations, visitez le site [www.pgimrealestate.com](http://www.pgimrealestate.com).

\*au 30 septembre 2020, l'actif net sous gestion s'élève à 121,3 milliards de dollars et l'actif sous administration à 40,4 milliards de dollars.

\*\*incluant l'héritage de la société mère de PGIM, PFI

### **A propos de PGIM**

[PGIM](#), la filiale de gestion d'actifs de Prudential Financial, Inc. (NYSE : PRU), se classe parmi les 10 premiers gestionnaires d'actifs au monde\* avec plus de 140 milliards de dollars d'actifs sous gestion au 30 septembre 2020. Avec des bureaux répartis dans 16 pays, PGIM offre dans le monde entier à destination des investisseurs institutionnels et des particuliers une large gamme de solutions d'investissement en actions, obligations, immobilier et secteurs alternatifs. Pour en savoir plus, rendez-vous sur [www.pgim.com](http://www.pgim.com)

Prudential Financial, Inc. (PFI), domicilié aux Etats-Unis, n'est affilié ni à Prudential plc, domicilié au Royaume-Uni, ni à Prudential Assurance Company, une filiale de M&G plc également domiciliée au Royaume-Uni. Pour plus d'informations, rendez-vous sur [news.prudential.com](https://news.prudential.com).

\* Selon le classement de Pensions & Investments « Top Money Managers List », 01 juin 2020 ; basé sur les actifs sous gestion au niveau mondial de Prudential Financial Inc. au 31 mars 2020. L'encours des actifs sous gestion se fonde sur des estimations réalisées par la société et est sujet à variation.

Publié par PGIM Limited. Siège social : Grand Buildings, 1-3 Strand, Trafalgar Square, Londres, WC2N 5HR. PGIM Limited est autorisé et réglementé par la Financial Conduct Authority du Royaume-Uni (numéro de référence 193418) et est dûment autorisé dans diverses juridictions de l'Espace économique européen.



#### **CONTACTS PRESSE FRANCE :**

Céline BRUGGEMAN – 06 87 52 71 99 – [cbruggeman@bdandp.com](mailto:cbruggeman@bdandp.com)

Justine GLOAGUEN – 06 34 01 68 43 – [jgloaguen@bdandp.com](mailto:jgloaguen@bdandp.com)

Au Royaume-Uni, les informations sont délivrées par PGIM Limited, dont le siège social est situé au Royaume-Uni : Grand Buildings, 1-3 Strand, Trafalgar Square, Londres, WC2N 5HR. PGIM Limited est autorisée et réglementée par la Financial Conduct Authority ("FCA") du Royaume-Uni (numéro de référence 193418). Dans l'Espace économique européen ("EEE"), les informations sont publiées par PGIM Real Estate Luxembourg S.A. dont le siège social est situé au Luxembourg : 2, boulevard de la Foire, L-1528 Luxembourg. PGIM Real Estate Luxembourg S.A. est agréée et réglementée par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (la "CSSF") au Luxembourg (numéro d'enregistrement A00001218) et opère sur la base d'un passeport européen. Dans certains pays de l'EEE, les informations sont, lorsque cela est autorisé, présentées par PGIM Limited sur la base des dispositions, exemptions ou licences dont elle dispose en vertu d'un régime d'autorisation temporaire suite à la sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne. Ces documents sont délivrés par PGIM Limited et/ou PGIM Real Estate Luxembourg S.A. aux personnes qui sont des clients professionnels tels que définis par les règles de la FCA et/ou aux personnes qui sont des clients professionnels tels que définis dans la mise en œuvre locale de la directive 2014/65/UE (MiFID II).