



## En pleine crise, GCI cède le 7 rue Magdebourg à 2,6 %

Le fonds de la famille [Raingold](#) signe une deuxième sortie réussie, en cédant cet hôtel particulier du 16e arrondissement à un institutionnel français. Un acte de vente signé ce midi, à distance.



Le patio du 7 rue Magdebourg, dans le 16e arrondissement de Paris.

Deuxième sortie réussie pour **Générale Continentale Investissements** (GCI). Après avoir vendu, trois jours avant le confinement, le #Curve à Saint-Denis à Amundi Immobilier pour plus de 170 M€, le fonds d'investissement de **la famille Raingold** vient de céder l'hôtel particulier du 7 rue Magdebourg, dans le 16e arrondissement. Un actif qu'il avait acquis en mars 2018, en partenariat avec un *family office* dans le cadre d'un *asset deal* (lire ci-dessous). L'acte de vente a été signé à distance ce midi, avec un institutionnel français *all equity* à l'identité tenue secrète. La valorisation de l'opération est elle aussi gardée confidentielle mais, selon nos informations, elle tourne autour de **67 M€** ( $\approx 26\ 000\ \text{€}/\text{m}^2$ ) et fait ressortir un taux de **2,6 %**. Pour mémoire, il y a deux ans, le fonds l'avait acquis pour un peu moins de 25 M€... Une performance remarquable pour GCI, qui n'a pas vu le *pricing* de cet ensemble immobilier de style haussmannien, développant **2 600 mètres carrés**, remis en question malgré la crise sanitaire. L'appel d'offres, lancé cet automne, avait vu une dizaine de *bidders* candidater, parmi lesquels une majorité d'investisseurs français, aux côtés de fonds *core étrangers*. GCI a signé la promesse de vente avant Noël.



## Morning Coworking en locataire, à 750 €/m2/an



La terrasse de l'hôtel particulier du 7 Magdebourg, repositionné par GCI.

Les deux partenaires, qui réalisaient là leur première opération commune, ont particulièrement bien tenu leur *equity story*, basée sur de la création de valeur et la réversion positive des loyers, en ciblant un actif alors inoccupé, mais aux fondamentaux solides et situé dans le quartier central des affaires. GCI a travaillé sur la restructuration complète de l'immeuble, pour le positionner aux derniers standards, avec un projet confié à l'architecte Axel Schoenert. En septembre dernier, il a signé un bail en l'état futur d'achèvement avec **Morning Coworking**, qui s'est engagé sur dix ans fermes et une valeur locative de **750 €/m2/an**. L'opérateur devrait occuper ce nouveau site en fin d'année, une fois les travaux terminés. Dans le contexte actuel de marché, la transaction a de quoi retenir l'attention. « En dehors de la performance que nous avons réalisé sur cette opération, il faut mettre en avant le formidable travail de tous les intervenants et conseils sur cette opération qui se sont mobilisés dans ce contexte difficile », souligne **Raphael Raingold**, directeur des investissements de GCI. Preuve que le marché est loin de s'être complètement arrêté.