

## Communiqué de Presse

# Real I.S. acquiert auprès de MACSF l'immeuble de bureaux *Le Virage* au cœur du pôle d'affaires du Prado à Marseille

- Un immeuble d'environ 12 000 m<sup>2</sup> loué à des entreprises de premier ordre
- Une localisation prime au sein du nouvel ÉcoQuartier du Prado
- Une acquisition réalisée pour le compte du fonds REALISINVEST EUROPA



Le Virage, 1-3-5-7 allée Marcel Leclerc, Marseille 8<sup>e</sup>

Paris, le 30 avril 2021 – Real I.S. AG vient d'acquérir, auprès de la Mutuelle d'Assurances **MACSF** et pour le compte du fonds d'investissement ouvert au grand public **REALISINVEST EUROPA**, l'immeuble *Le Virage*, au Prado, dans le quartier d'affaires historique de **Marseille**.

Cet investissement intervient quatre mois après l'acquisition de l'immeuble Grand Large dans le quartier Marseille-Euroméditerranée.

## Une adresse de référence

Livré en 2016, *Le Virage* est un immeuble contemporain qui propose **12 000 m<sup>2</sup>** d'espaces de travail sur huit étages, avec **127 emplacements de parking** en infrastructure. Composante tertiaire de l'opération de réaménagement urbain qui a créé un nouveau quartier au cœur de Marseille, autour du stade Vélodrome, *Le Virage* s'est très rapidement imposé parmi les adresses de référence du pôle d'affaires historique du centre de la cité phocéenne. Facilement divisibles, ses étages, d'une superficie moyenne de 1 500 m<sup>2</sup> proposent des espaces de travail tous en premier jour. L'immeuble dispose de quatre vastes terrasses dominant Marseille et procure un environnement de standing à ses usagers.

À proximité des berges de l'Huveaune, *Le Virage* s'élève dans un quartier prisé et renommé. Très accessible en transports en commun et individuels, il bénéficie de tous les atouts de l'hyper-centre marseillais. Toutes ces qualités font du Virage un actif loué auprès de **9 sociétés**, telles que la **BPI**, **Bouygues Bâtiment Sud-Est** ou **Innate Pharma**.

## Un immeuble écologiquement responsable

« *Le Virage est en adéquation avec le profil d'actifs que nous souhaitons détenir en patrimoine dans le cadre de la stratégie ESG<sup>1</sup> déployée pour les fonds que nous gérons et pour laquelle nous avons adhéré aux Principes pour l'Investissement Responsable des Nations-Unies. Très bien localisé, intrinsèquement performant, écologiquement responsable, cet immeuble est loué à des sociétés de renom. Cette acquisition témoigne, une fois encore, de notre conviction quant aux belles perspectives d'avenir des immeubles de bureaux des centres-villes des métropoles françaises économiquement puissantes. Nous comptons poursuivre nos investissements selon cette même logique.* » déclare **Catherine LUTHLEN**, Présidente de Real I.S. France.

Épousant la courbe du virage Sud de l'enceinte de l'Orange Vélodrome, *Le Virage* est un des rares nouveaux immeubles de bureaux du secteur. Il se distingue aussi par son empreinte écologique réduite. Certifié, sur le plan environnemental, BREEAM<sup>2</sup> en niveau Excellent, l'immeuble affiche des besoins énergétiques particulièrement limités. Cette performance résulte de la boucle de chaleur STEP, qui alimente sa climatisation depuis une station d'épuration voisine, et permet d'atteindre un faible niveau de charges.

## Une excellente opportunité d'investissement

« *Le Virage affiche un état locatif diversifié qui garantit des revenus stables. Il constitue donc une excellente opportunité pour notre groupe qui investit toujours dans une logique long terme. De plus, dans le contexte actuel de crise sanitaire, force est de constater que le marché de l'immobilier de bureaux d'Aix-Marseille a su démontrer sa capacité de résistance en limitant la baisse de sa demande placée à seulement 7 %.* » précisent **Alexandre GUIGNARD** et **Andrea WENZEL**, Directeurs Investment Management International de Real I.S.

Cette acquisition s'est effectuée sous la forme de la cession, par la MACSF via la société Foncière Médicale n°3, d'un bail à construction longue durée de 88 ans, la ville de Marseille ayant souhaité conserver la maîtrise du foncier de ce quartier emblématique et attractif qui, outre l'Orange Vélodrome et *Le Virage*, accueille un centre commercial, deux hôtels, une clinique, des résidences services et des programmes résidentiels.

**Nicolas LEPERE**, Directeur Immobilier de la MACSF précise que « *cette cession s'inscrit dans la politique de rotation de portefeuille que la MACSF pratique depuis quelques années avec*

---

<sup>1</sup> ESG : critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance

<sup>2</sup> BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method, certification environnementale internationale d'origine britannique

*succès. D'autres ventes sont à venir. Elles permettent de dégager les moyens nécessaires à la réalisation de nos prochains investissements et concourent à adapter la composition de notre patrimoine selon nos anticipations de marché. »*

Pour cette transaction, Real I.S. AG était conseillée par l'étude C&C Notaires, Arcadis et les cabinets d'avocats SBKG et Fidal. Le vendeur était conseillé par CBRE et l'étude 14 Pyramides.

### **À propos de Real I.S :**

Real I.S. est depuis plus de 25 ans le fournisseur de fonds spécialisés en placements immobiliers dédié à la BayernLB. Membre de la Sparkassen-Finanzgruppe (société regroupant des caisses d'épargne allemandes, des banques régionales et des compagnies associées), le groupe compte parmi les plus importants gestionnaires de portefeuilles sur le marché allemand. Sa gamme de produits et services s'étend des fonds d'investissements alternatifs (FIA spécifiques et fonds mutuels d'investissement alternatifs à capital fixe) aux solutions financières sur mesure, club deals et joint-ventures. Le groupe gère actuellement un portefeuille d'actifs immobiliers estimé à 10,3 milliards d'euros. Real I.S possède deux entreprises agréées de gestion de placements (KVG) régies par le Code d'Investissement allemand (KAGB), ainsi que des filiales en France, au Luxembourg, en Espagne, aux Pays-Bas et en Australie.

Plus d'informations sur le site : [www.realisag.de](http://www.realisag.de)

#### **Service de Presse Real I.S. France : Treize Cent Treize**

Tél. : 01 53 17 97 13

E-mail : [Presse\\_RealsFrance@treizecenttreize.fr](mailto:Presse_RealsFrance@treizecenttreize.fr)

Contacts : Aurélie Caron - Nolwenn Champault - Alain N'Dong

### **À propos du groupe MACSF**

Premier assureur des professionnels de santé, la MACSF (Mutuelle d'assurance du corps de santé français) est, depuis plus d'un siècle, au service de toutes les personnes exerçant une profession de santé en France. Elle emploie 1 600 collaborateurs et réalise un chiffre d'affaires de l'ordre de 2 milliards d'euros. Fidèle à sa vocation de mutuelle professionnelle d'assurance, la MACSF assure les risques de la vie privée et professionnelle de plus d'un million de sociétaires et clients.

Pour en savoir plus : [macsf.fr](http://macsf.fr)

#### **Contacts presse groupe MACSF :**

Séverine Sollier – 06 14 84 52 34 [severine.sollier@macsf.fr](mailto:severine.sollier@macsf.fr)

Annie Cohen – 06 71 23 83 69 [annie.cohen@macsf.fr](mailto:annie.cohen@macsf.fr)