

ZOOM SUR UN FONDS IMMOBILIER

Le fonds paneuropéen professionnel Venture Real Estate Fund (VREF)

L'année 2021 a été riche en développements pour Sogénial Immobilier. Cette société, bénéficiant d'une expérience de plus de quarante ans dans la structuration et la gestion de fonds immobiliers, a poursuivi l'élargissement de son offre, déjà sensiblement étoffée en 2020. « Certains de ces développements étaient prévus, et d'autres sont le fruit d'opportunités afin de répondre aux besoins de nos investisseurs », explique Inès Dias, directrice générale de Sogénial Immobilier. Les effectifs ont progressé de dix personnes en 2021 suite à ces évolutions. La société a lancé la SCPI Cœur d'Europe, comprenant un portefeuille diversifié de bureaux, de commerces et de locaux d'activités dans la zone euro.

Après Cœur de Ville, lancée en 2013, puis Cœur de Régions, en 2018, l'offre de Sogénial Immobilier comprend donc aujourd'hui trois SCPI. En complément de ses SCPI, de ses club deals, de ses OPPCI dédiés, la société a également obtenu l'agrément pour gérer un groupement forestier d'investissement. Enfin, Sogénial Immobilier a repris en gestion la SIF Sicav Venture Real Estate Fund (VREF). Ce fonds paneuropéen professionnel de droit luxembourgeois est majoritairement investi dans de l'immobilier d'entreprise. « Sa commercialisation permet de répondre à de nombreuses exigences de nos investisseurs professionnels qui cherchent à investir dans des classes d'actifs différenciantes décorrélées des marchés financiers, tout en offrant

avantage de diversification et un rendement élevé », met en avant Inès Dias. Ce fonds, réservé aux investisseurs professionnels, accessible à partir de 125 000 euros ou plus selon les réglementations nationales, est commercialisé aujourd'hui en France et en Belgique. La société est très active sur ce marché, où elle a tissé des liens avec de nombreux investisseurs. Les actifs dans ce pays constituent 19 % du patrimoine du fonds en valeur. Le fonds VREF détient en portefeuille 90 immeubles, pour une valeur totale de 285,8 millions d'euros (valeur d'acquisition de 260 228 003 euros au 30 septembre 2021). Son portefeuille comprend essentiellement des actifs « core + » (71 % du patrimoine), mais aussi « value added » (22 %).

- Société de Gestion : **Sogénial Immobilier**
- **600 M€ encours sous gestion**
- **25 fonds sous gestion**
- **+ de 150 actifs gérés**
- **+ de 36 M€ de loyers**
- **Venture Real Estate Fund (VREF) : SCA SICAV SIF**

- **Actifs immobiliers : majoritairement des actifs diversifiés en immobilier d'entreprise, existants ou à créer, de bureaux, de commerces, d'activités, d'entrepôts pour l'essentiel**

- **Réservé aux investisseurs éligibles**
- **Souscription minimum : 125 000€**
- **Durée de placement recommandée : sept ans**

- **Patrimoine : 90 actifs**
- **Pour une valeur de 285,8 millions €**
- **1^{re} acquisition : 30 juin 2016**
- **337 locataires**
- **Surface : 184 724 m²**



Questions à... **Inès Dias, directrice générale de Sogénial Immobilier**

En quoi consiste la gestion dynamique du Fonds Venture Real Estate Fund ?

Dans une logique de création de valeur, chaque levier de performance immobilière et financière est travaillé rigoureusement, notamment grâce à l'effet de levier. Les leviers juridiques et fiscaux sont également pris en compte. Visant à saisir les opportunités d'acquisition, le fonds veillera à sélectionner les

actifs présentant les meilleurs couples rendement/risque en fonction des pays investis. Si nous prenons l'exemple de commerces acquis en Espagne, à Barcelone, l'équivalent de l'agglomération lyonnaise en France, le gain de rendement s'élève à 1 % pour un actif immobilier équivalent à un actif français. Autre exemple : en Belgique, nous allons surtout profiter de la très faible volatilité du marché des bureaux à Bruxelles. Enfin, mener des acquisitions de montants plus restreints, entre 4 et 5 millions d'euros, renforce la granularité du portefeuille et limite le risque par actif. Nous constituons ainsi des portefeuilles qui offriront un rendement moyen plus élevé à la revente des biens immobiliers.

Quel est l'effet de levier visé ?

Le niveau cible est compris entre 65 % et 70 %, ce qui permet d'optimiser la performance des parts du fonds répondant à une stratégie de capitalisation. En tenant compte d'un coût moyen de la dette d'environ 2,5 % nous escomptons un rendement immobilier moyen cible de 7,25 % pour servir une capitalisation cible annuelle de 6 %. Une dette totalement amortissable sur 12 ans et des taux d'intérêts fixes viennent limiter le risque associé à l'endettement.

Comment est menée la diversification géographique ?

Pour le moment les actifs sont localisés en France, au Benelux, au Portugal et en Espagne. Le fonds VREF maîtrise parfaitement localement le

sourcing et la gestion des actifs grâce à des équipes internes. Il détient donc un ancrage local fort, ce qui constitue une réelle valeur ajoutée. Les équipes locales renforcent la proximité avec les locataires, consolidant ainsi la qualité du property management. Enfin, elles permettent d'améliorer l'asset management en réalisant des arbitrages d'actifs dans les meilleures conditions de marché. Nous allons continuer à investir progressivement dans d'autres pays en Europe mais cela ne pourra être réalisé que petit à petit. En effet, lorsque nous souhaitons investir dans un nouveau pays, une année est nécessaire à la connaissance du marché local avant d'acquiescer un premier actif puis de recruter une équipe sur place.