



## BILAN IMMOBILIER 2020

Malgré le contexte sanitaire et son impact sur l'activité économique, **la stratégie et la bonne gestion** du Fonds Venture Real Estate Fund (Venture REF) permettent de **limiter les conséquences** de la crise et d'**afficher une bonne dynamique** sur l'année 2020.

### Un patrimoine en constante évolution

**+ 16**

acquisitions  
en 2020

**+ 22,4 %**

de surfaces  
acquises  
sur 1 an

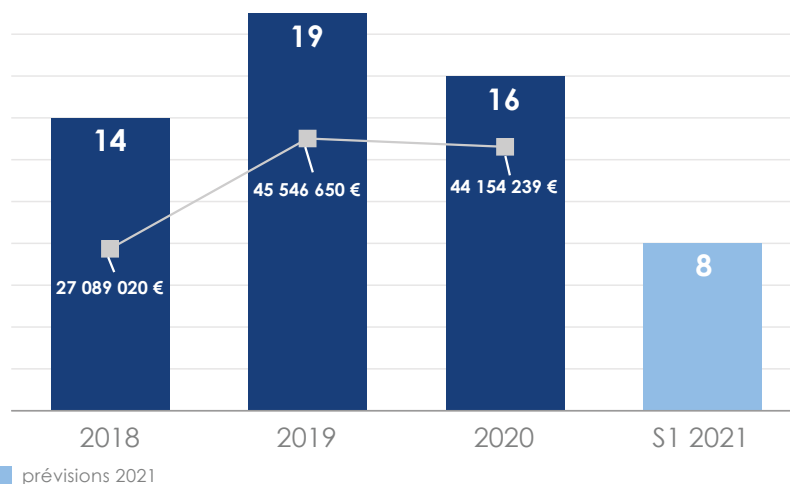
**+ 24,9 %**

de revenus  
locatifs perçus  
sur 1 an

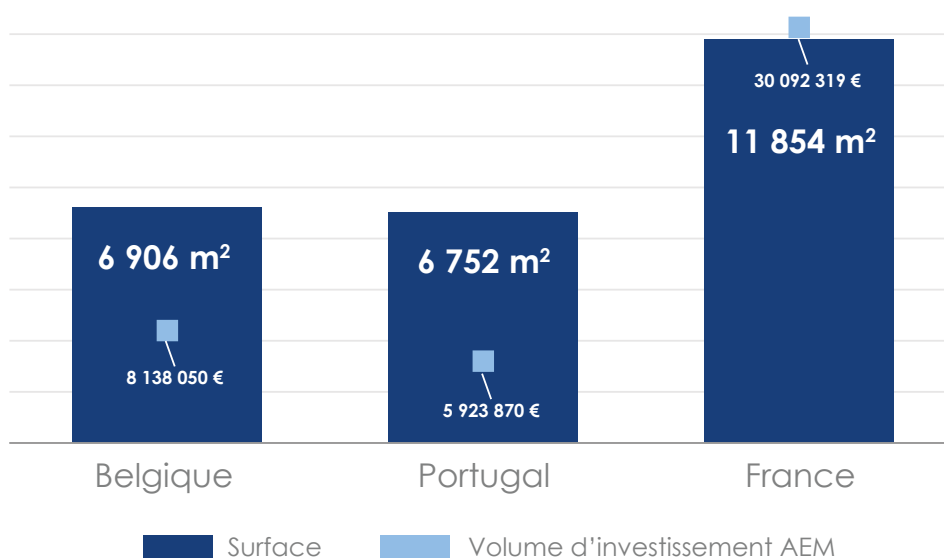
Au cours de l'année 2020, le patrimoine du fonds Venture REF s'est enrichi de **16 nouveaux actifs** situés en France, en Belgique et au Portugal, en phase avec sa stratégie de déploiement pan-européen qui limite les risques grâce à une diversification géographique. Le **volume d'investissement est resté stable par rapport à 2019**. La surface totale détenue (selon la quote-part de détention du fonds) au travers des **81 actifs**, s'établit désormais à **144 335 m<sup>2</sup>** générant un loyer total de **14 799 698 € HT HC**.

### Acquisitions annuelles du patrimoine

Nombre d'acquisitions et volumes investis Acte-en-main (AEM)



## Répartition géographique des acquisitions 2020



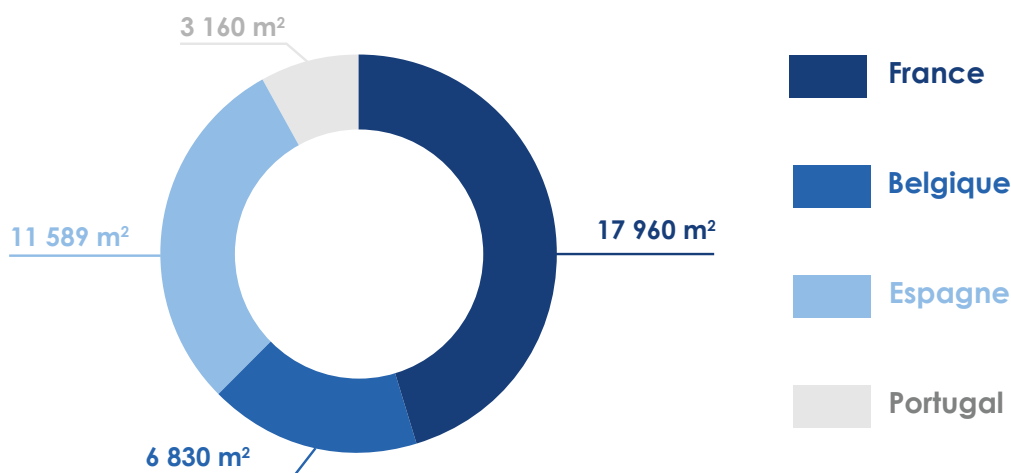
En ce début 2021, **8 acquisitions sont en cours**. Ces nouveaux actifs, d'une surface totale de **39 539 m²** et d'un volume total de **58 millions d'euros**, sont répartis en **France, en Belgique, au Portugal** et également **en Espagne**. Ce dernier pays ouvert, fait suite à la volonté de **développement du fonds au travers de l'Europe**, permettant ainsi une **diversification** des acquisitions **par typologie, stratégie et localisation**. Une promesse est actuellement en cours de signature sur un entrepôt logistique pris à bail par un acteur pharmaceutique, au cœur de Valencia.

**29 %**

du total des surfaces\* du patrimoine sont détenues hors France

## Acquisitions en cours pour 2021

(signatures prévues avant l'été)

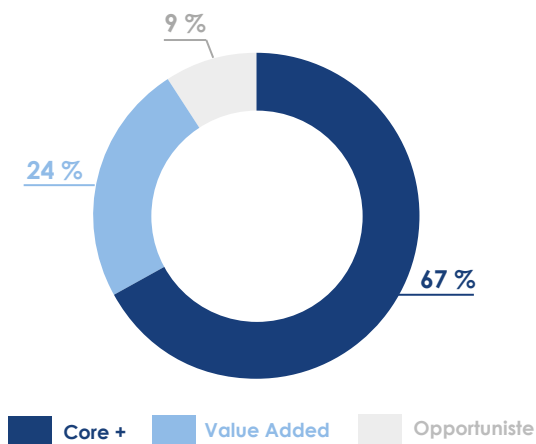


\* selon quote part de détention

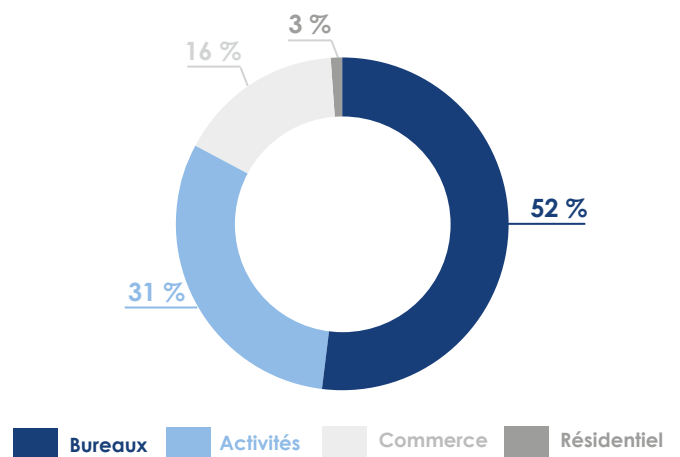
## Une composition solide du patrimoine

La **composition du patrimoine** de Venture Real Estate Fund 1 a été un **élément stabilisateur**. Plus de la moitié des biens immobiliers sont des bureaux, catégorie la moins impactée par la crise. La qualité et le nombre des locataires ont assuré une **dilution du risque**, et la stratégie d'investissement centrée sur des immeubles **Core +** a limité le risque sur les valorisations en cette période difficile.

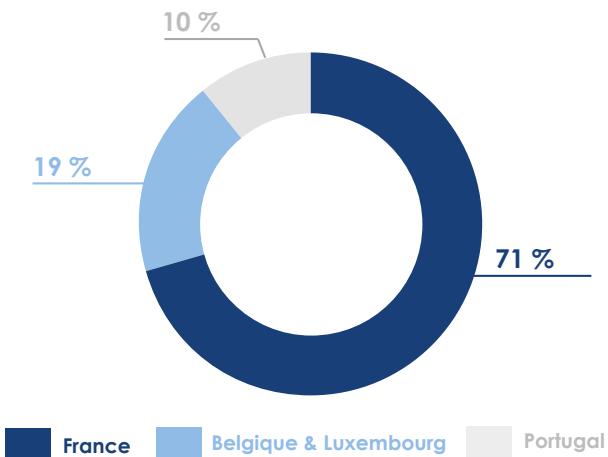
### ALLOCATION PAR STRATÉGIES IMMOBILIÈRES



### COMPOSITION DU PATRIMOINE PAR TYPOLOGIE



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE en m<sup>2</sup> selon quote part de détention



Découvrez nos actifs



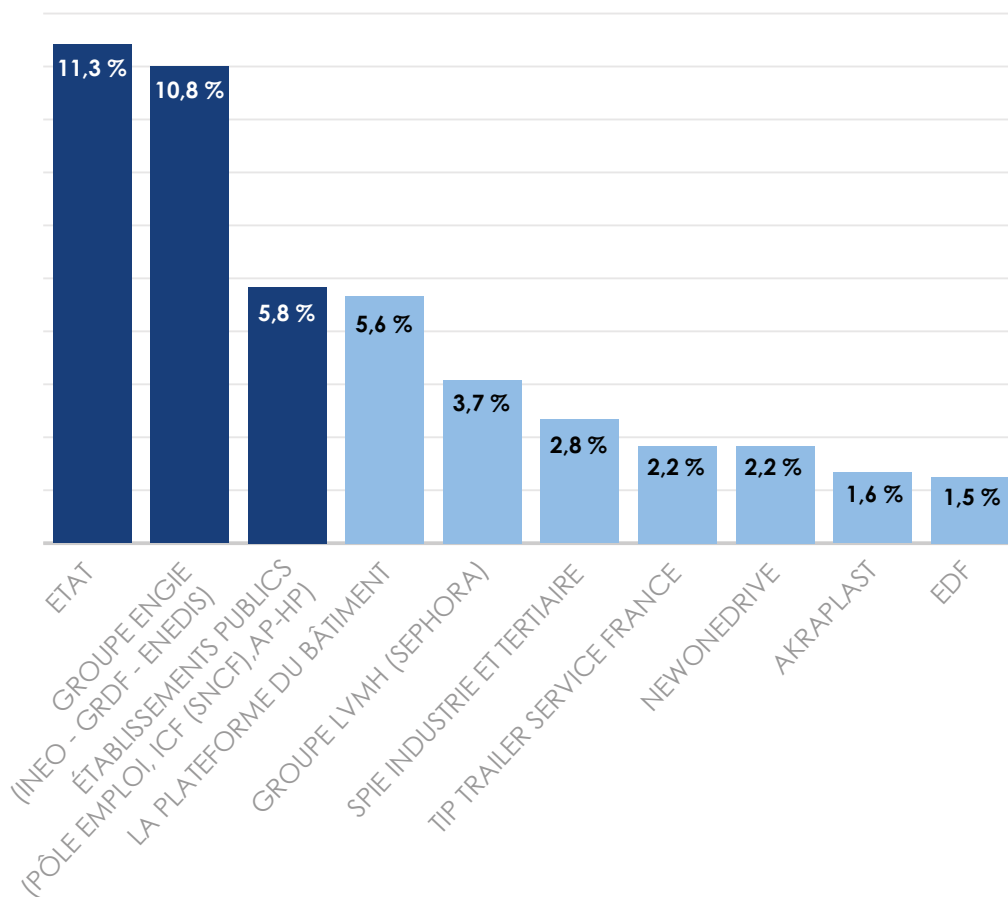
La solidité du patrimoine est renforcée par la **qualité des locataires** présents au sein de nos différents immeubles.

**La part des locataires considérés comme non risqués**, tels que les administrations publiques et parapubliques, les établissements publics ou sous subventions publiques, ainsi que les grandes entreprises nationales et les sociétés avec plus de 20 M€ de CA, **représentent 70,5 % de la part totale du loyer** de notre patrimoine ; les **administrations publiques et parapubliques** représentant pas moins de **20 % du loyer total à elles seules**.

De nombreuses **grandes entreprises** sont recensées au sein de nos immeubles : KPMG, ALLIANZ, GRDF, ERDF, INEO, LA POSTE, LA SCNF et ses filiales, LIDL, SECURITAS, LA PLATEFORME DU BATIMENT, SEPHORA (Groupe LVMH), etc.

### Classement des 10 premiers locataires

en pourcentage par rapport au loyer total - selon quote part de détention 100 %



## Un maintien du taux d'occupation

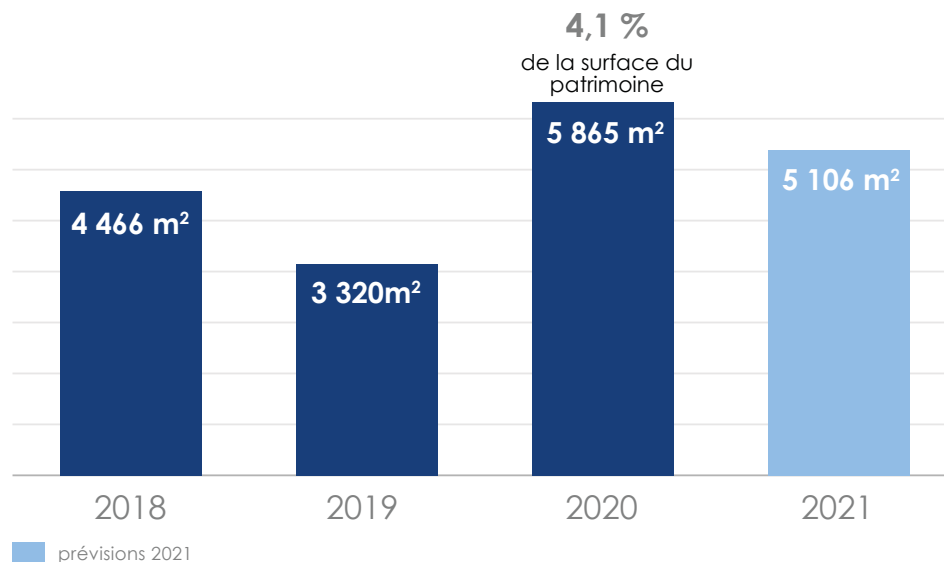
Au cours de l'année 2020, le travail d'asset management dynamique des équipes a permis **de relouer et renouveler un très grand nombre de baux** sur plusieurs actifs tels que : Choisy le Roi – 3<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages, Drancy 1, Waterloo (bâtiment M), Saint-Denis de la Réunion ou encore Metz. Ces signatures permettent de **maintenir un taux d'occupation stable** sur une année et de re-sécuriser une surface importante du fonds.

**+ 31,3 %**

de surfaces  
louées ou  
renouvelées par  
rapport à 2018

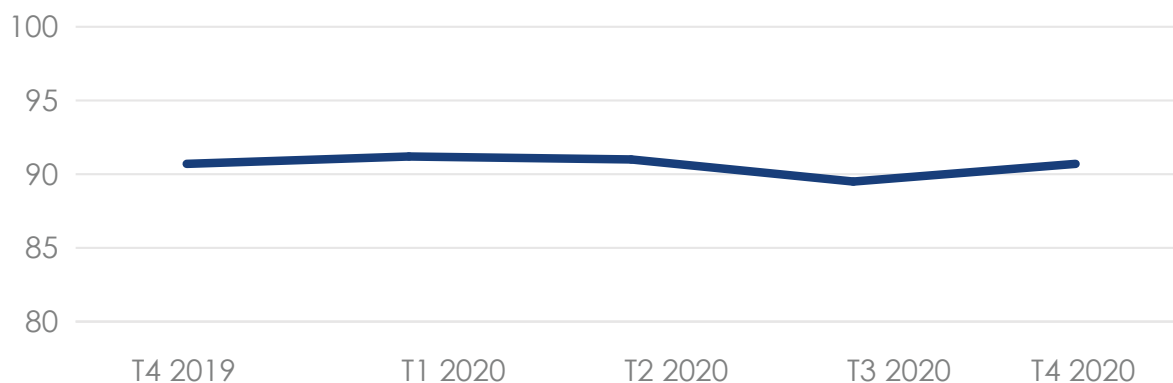
**Plusieurs négociations** amorcées en 2020 **sont en cours pour renouveler ou relouer 3 782 m<sup>2</sup> de surfaces**, tant en France (Grenoble, Elbeuf, Drancy 1, Metz) ; qu'en Belgique (Waterloo – Sucrierie) et au Portugal (Lisbonne)\*. **L'intérêt que portent les potentiels futurs locataires sur nos actifs démontrent la qualité de notre patrimoine immobilier.**

## Surfaces relouées ou renouvelées annuellement



\* ces exemples sont donnés à titre prévisionnel pour 2021 mais n'actent en aucun cas leur réalisation future.

## Évolution du taux d'occupation\*

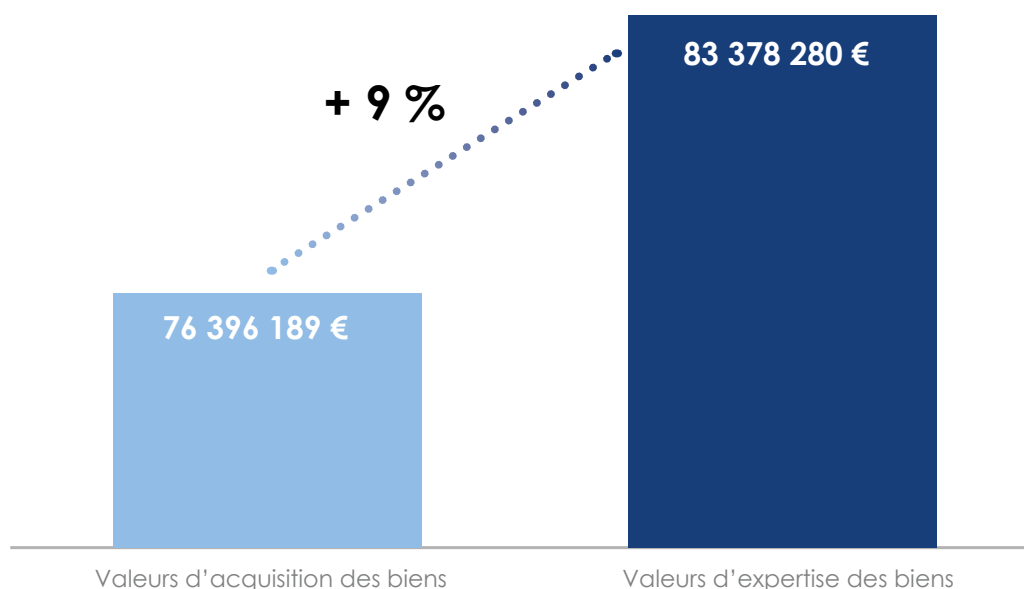


\*calculé sur la base des immeubles dont la stratégie est la mise en location, excluant ainsi les immeubles pour lesquels des opérations de promotion immobilière ou marchand de biens sont envisagées ou en cours.

**Une partie de la vacance** sur les actifs récemment acquis **est liée à la stratégie d'acquisition notamment dans le cadre des immeubles Value Added** tels que Messancy, Lesquin, Metz, Waterloo – bâtiment N, ou encore Vaux-le-Pénil.

**Le taux d'occupation retraité du patrimoine ressort à environ 95 % à fin 2020.** Les nombreuses négociations en cours devraient également résorber la vacance et permettre de **doper ce taux d'occupation.**

## Écart entre les valeurs d'acquisition et les valeurs d'expertise (entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 30 septembre 2020)



Conséquence de notre bonne gestion des actifs par une politique d'investissement et d'*asset management* dynamique, **les valeurs d'expertises des actifs sont 9 % supérieures aux valeurs d'acquisitions AEM.**

## La confiance maintenue des partenaires bancaires

Nos partenaires bancaires nous **ont prouvé leur confiance** tout au long de l'année 2020. Ils ont ainsi **continué de financer les acquisitions, soit environ 33,4 millions d'euros**, et ce malgré la situation économique. Nous avons pu nous appuyer sur **les relations de confiance** dont nous bénéficions avec nos partenaires historiques tels que Belfius, Batiroc, BPI, BPCE Lease, les Caisses d'Epargne Provence Alpes Côte d'Azur et Hauts-de-France mais également sur de **nouveaux partenaires** tels que CGD au Portugal, Crédit Mutuel Marseille ou Crédit Mutuel Real Estate Lease en France, ainsi que CBC en Belgique.

- Les banques **convaincues par notre business model**, nous ont accordé le report des échéances bancaires afin de couvrir les éventuels risques locatifs.
- Le travail d'asset management dynamique des équipes nous a permis de relouer des surfaces vacantes, et a permis à nos partenaires de **refinancer trois de nos sites** : Elbeuf, Vitrolles et Drancy 2.

## Opérations de cessions

En 2020, et ce malgré le contexte ralenti, **plusieurs projets de cessions portant sur des actifs Value added ont été signés** démontrant la qualité de nos actifs. A titre d'exemple, les équipes ont signé des promesses de vente sur certains actifs à usage d'habitation tels que Corbeil-Essonnes (sur une partie de l'actif – l'autre partie ayant été cédée en 2020), Paris 20<sup>e</sup> (la promesse portait sur 50 % de l'actif, les 50 % restant ayant été pris à bail en 2020), ou encore Dammarie-les-Lys pour lequel un projet de promotion immobilière est envisagé par un promoteur tiers.



Pour plus d'informations sur  
nos fonds d'investissement

### VENTURE CORPORATE GROUP

77-79 Parc d'Activités - L-8308 Capellen  
+352 26 10 31 50 - [contact@venturecg.eu](mailto:contact@venturecg.eu)

[www.venturecg.eu](http://www.venturecg.eu)

